

Note Informative Sur Le Montage Juridique de l'opération « 6EME ART LAFAYETTE »

INFORMATION SUR L'EXISTANT ET LA PRESENCE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE

1. Les Hospices Civils de Lyon ont donné à « Bail HCL » (ci-après dénommé « Bail HCL ») à la société dénommée LAFAYETTE PART DIEU, portant sur la parcelle cadastrée section BH numéro 85.

Ce Bail HCL a été consenti et accepté pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans prenant effet le 1^{er} janvier 1976 pour expirer 31 décembre 2074.

2. La société dénommée LAFAYETTE PART DIEU a ensuite cédé au syndicat des copropriétaires de l'Ensemble Immobilier Lafayette Part Dieu son droit au bail (Bail HCL)

Cet Ensemble Immobilier dénommé « Lafayette Part Dieu » (ci-après dénommé « Ensemble Immobilier ») a pour assiette foncière la parcelle cadastrée section BH numéro 85, sur laquelle sont édifiés les bâtiments appelés AA1, B, C, D, E et F savoir :

- Le bâtiment AA1, consistant en une construction de grande hauteur édifiée pour partie sur 2 niveaux de sous-sol, un rez-de-chaussée et 6 étages et pour partie sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et 14 étages,
- Le bâtiment B, consistant en une construction édifiée sur deux niveaux de sous-sols, un rez-de-chaussée, et 5 étages,
- Le bâtiment C, consistant en une construction édifiée sur deux niveaux de sous-sols, un rez-de-chaussée et 4 étages,
- Le bâtiment D, consistant en une construction édifiée sur deux niveaux de sous-sols, un rez-de-chaussée, et 7 étages,
- Le bâtiment E, consistant en une construction édifiée sur deux niveaux de sous-sols, un rez-de-chaussée, et 1 étage,
- Le bâtiment F, consistant en une construction édifiée sur deux niveaux de sous-sols et un rez-de-chaussée.

Pour la bonne compréhension des Présentes, il est ici précisé que le bâtiment AA1 est constitué de la juxtaposition :

- Du bâtiment A pour la partie sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et 14 étages,
- Et du bâtiment A1, rebaptisé A' au sens des Présentes, sur 2 niveaux de sous-sol, un rez-de-chaussée et 6 étages.

3. Ledit Ensemble Immobilier était soumis au régime de la copropriété

La société SCI LAFAYETTE a réuni entre ses mains tous les lots de copropriété composant l'Ensemble Immobilier, de sorte que celle-ci est devenue sans objet ; une annulation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété sera établie et publiée au fichier immobilier préalablement à la réitération des présentes.

4. La société SCI LAFAYETTE a le projet de réaménager et réhabiliter cet Ensemble Immobilier et ses différents bâtiments (ci-après le « Projet »).

Dans ce cadre, elle envisage :

- De céder le bâtiment A ainsi qu'un volume d'extension du bâtiment A (ci-après dénommé « Volume 2 ») en surplomb du volume 1 qui constituera pour partie le bâtiment F (ci-après dénommé Volume 1) à la société SNC IP1R, Réserveant aux présentes
- De démolir le bâtiment A',
- De démolir et reconstruire le bâtiment E, en vue de sa reconstruction, cette dernière devant être réalisée par une société sœur du BAILLEUR, la société AMPHORE,
- De réhabiliter le bâtiment D,
- D'isoler dans des assiettes foncières distinctes, le bâtiment A et le bâtiment E,
- De diviser en volumes une fraction du reste de l'assiette foncière.

Ceci implique notamment la résiliation du Bail HCL actuel sur l'assiette globale de l'Ensemble Immobilier, et la régularisation concomitante de trois nouveaux baux conférant à la société SCI LAFAYETTE des droits réels.

Ces nouveaux baux sont en cours de régularisation.

S'agissant du bâtiment A son terrain d'assiette fera l'objet d'un bail emphytéotique (« Nouveau Bail n° 2 »).

5. La société SNC IP1R quant à elle, envisage une réhabilitation lourde du bâtiment A pour en faire un bâtiment de 15 étages, se composant de logements en étage et d'un socle de locaux de commerces en rez-de-chaussée (ci-après « l'Opération »). Le nom commercial de l'Opération est « 6^{EME} ART LAFAYETTE ». Dans ce cadre, la société SNC IP1R a déposé un permis de construire PC 069 386 22 00349, afin d'aboutir à une réhabilitation lourde et à la production d'un immeuble neuf.

SPECIFICITES JURIDIQUES DE LA FUTURE COPROPRIETE

Spécificités du dossier : Rappel des données concernant l'ensemble immobilier au sein duquel se trouvent les biens loués :

L'Ensemble Immobilier au sein duquel se trouvent les biens objet des présentes, dénommé « Lafayette Part Dieu », a pour assiette foncière la parcelle cadastrée section BH numéro 85 susvisée, sur laquelle sont édifiés les bâtiments appelés AA', B, C, D, E et F tels que décrits ci-avant.

1. Bail HCL :

Le Réserveataire est dûment informé de l'existence sur cet Ensemble Immobilier d'un Bail HCL qui doit être résilié au profit d'un nouveau bail emphytéotique (« Nouveau Bail n° 2 »).

Ce bail devra avoir une durée minimum de 72 ans à compter de sa date de signature.

Il sera communiqué au Réserveataire un extrait du Nouveau Bail n°2 avec les conditions principales et notamment la durée et les conditions financières.

Pour l'information du RESERVATAIRE, le RESERVANT déclare être en négociation avec les HCL selon les grands principes ci-après (en cours d'étude et soumis à modifications) pour les conditions du Nouveau Bail n°2 :

- Bail emphytéotique ou bail à construction à destination de logement dans les étages et commerce en rez-de-chaussée vendus à la découpe sous le régime de la copropriété
- Durée minimum de 70 ans à compter de sa date de signature
- Loyer annuel de 12,50 € /m² de SDP environ en valeur janvier 2020 qui sera actualisé et indexé, à compter de l'achèvement, c'est-à-dire du dépôt de la DAACT du bâtiment A et de ses coursives ou balcons. Les actualisations et indexations s'effectueront en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. Ainsi à compter de l'achèvement, le loyer prévisionnel

non actualisé et non indexé s'élève à ce jour à 105.438 € compte tenu du projet dans sa version actuelle de l'Acquéreur de réaliser 8.435 m² de SDP.

Le RESERVATAIRE est averti que ces grands principes et les valorisations ne sont pas encore figés, qu'ils sont appelés à évoluer et qu'une version définitive lui sera notifiée pour information préalablement à la vente.

2. **Volumétrie :**

Il est encore ici rappelé que la société **SCI LAFAYETTE** établira un **état descriptif de division en volumes** (ci-après « **EDDV** ») afin d'individualiser en superstructure le volume des futures coursives ou balcons du bâtiment A, et la partie infrastructure destinée à rester appartenir à la société **SCI LAFAYETTE** :

- **Volume 1** : « **TREFONDS, INFRASTRUCTURE ET AMENAGEMENTS SUR DALLE** » comprenant : la totalité du tréfonds de l'assiette foncière de la division en volumes ; l'infrastructure, parc de stationnement aux niveaux RdC, R-1 et R-2 ; la partie de cour centrale sur dalle hors balcons du bâtiment A (Volume 2), et son élévation ».
- **Volume 2** « **BALCONS DU BATIMENT A ET ELEVATION** » comprenant l'espace accueillant les balcons Est et Sud du bâtiment A, au-dessus de la dalle de l'infrastructure (Volume 1), et son élévation ».

Figurent en annexe les plans APS de la volumétrie qui ont été établis par le Cabinet OPERANDI.

Annexe : Plans APS de la volumétrie
Annexe : Plan « PROJET DE DIVISION »

Par suite, préalablement à la réitération des Présentes, il sera donc établi sur l'assiette de terrain délimitée sous la dénomination BH 85 (P2), à l'aplomb des façades Est et Sud du bâtiment A, un état descriptif de division en volumétrie créant notamment le Volume 2 dans lequel seront incluses lesdites coursives ou balcons qui seront édifiés au droit du bâtiment A, destiné à être cédé à **SCN IP1R** pour qu'il puisse réaliser son projet immobilier.

Cet EDDV sera complété par un cahier des charges régissant le fonctionnement et les rapports juridiques (servitudes) des différents volumes entre eux, ainsi que par la constitution d'une AFUL qui gèrera les relations entre les différents co-volumiers. *Ci-après dénommée « AFUL VOLUMES »*

Cet EDDV précisera notamment les servitudes nécessaires au fonctionnement de l'ouvrage imbriqué.

Les statuts de l'AFUL VOLUMES, dont seuls les propriétaires de la future copropriété (bâtiment A et Volume 2) et les propriétaires du Volume 1 du bâtiment F seront membres, seront établis selon les grands principes ci-après (en cours d'étude et soumis à modifications) :

- **Membres** : SCI LAFAYETTE, et future copropriété du A sur les coursives/balcons
- **Répartition voix et charges** : en fonction des surfaces construites, pondérées pour tenir compte de la nature des constructions au sein de ces volumes :
 - o 0,20x Surface des balcons/coursives
 - o 0,30 x surface des trois niveaux de parking
- **Objet de l'AFUL VOLUMES** : gestion des servitudes et des rapports de droits entre les covolumiers
- **Frais** : frais de fonctionnement de l'AFUL VOLUMES (convocation AG, ...)
- **Servitudes générales**: accroche / prospect / vue / jours / appui / tour d'échelle (nacelle) / passages piétons / écoulement des eaux pluviales

- **Servitudes particulières :**
 - a)** Le Volume 2 plantera dans le rez-de-chaussée et les sous-sols du parking les poteaux et fondations nécessaires à l'implantation des balcons et coursives (façades est et sud).
 - b)** Servitude de vue du Volume 2 sur le Volume 1 : Pour permettre au Réservant d'implanter les balcons et coursives prévus par l'Opération, les Parties conviennent qu'il sera constitué une servitude autorisant expressément le Réservant d'ouvrir des fenêtres, vues et balcons / coursives en limite de propriété, et de ne pas respecter les distances minimales prescrites par le code civil en matière de vues droites et obliques pour toutes constructions qui seraient autorisées par la réglementation, sur le fonds servant
La servitude de la vue s'exercera sur une profondeur de 6 mètres à compter du nu des balcons à édifier par le Réservant (à adapter sur la distance disponible entre les balcons Sud du bâtiment A et la façade Nord du Bâtiment du D)
- Pas d'équipement à usage collectif
- **Conditions d'utilisation des balcons ou coursives :** Il ne pourra être étendu de linge aux balcons ou coursives. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases et jardinières à fleurs, même sur les balcons / coursives, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Les vases et jardinières ne devront pas être accrochés du côté extérieur des garde-corps. Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.
- **Limite entre les Volumes :** la limite altimétrique entre ces deux Volumes est le niveau supérieur de la dalle de l'infrastructure sur laquelle les balcons / coursives prennent appui y compris son étanchéité et sa protection d'étanchéité qui appartiennent également au Volume 1.

Le RESERVATAIRE est averti que ces grands principes ne sont pas encore figés, qu'ils sont appelés à évoluer et qu'une version définitive lui sera notifiée pour information préalablement à la vente.

3. Constitution d'une AFUL PARVIS

Il est prévu que des parvis en gestion commune figurant sous hachure rouge sur le plan intitulé « Périmètre de gestion de l'AFUL Parvis » desservent les bâtiments A, D, E et F, par le biais de servitudes de passages distinctes à constituer notamment piétonnes pour assurer l'entrée et la sortie desdits bâtiments et leurs issues de secours. *Ci-après dénommée « AFUL PARVIS »*

Annexe Plan « Périmètre de gestion de l'AFUL Parvis »

Par conséquent, il est également prévu de constituer une association foncière urbaine libre (par abréviation AFUL PARVIS) qui aura pour objet la gestion de ces parvis et de leurs équipements et dont les statuts seront établis selon les grands principes ci-après (en cours d'étude et soumis à modifications) :

- **Membres :** bâtiments E, A et D
- **Périmètre :** zone hachurée en rouge au Plan « Périmètre de gestion de l'AFUL Parvis »
- **Répartition voix et charges :** à la SDP des 3 bâtiments
- **Objet AFUL PARVIS :** AFUL de gestion de la placette/parvis qui dessert les accès piétons du bâtiment A, et également les bâtiments E et D ; mais aussi de l'espace propriété de ICADE LAFAYETTE situé en bordure de la Rue Robert devant l'assiette du bâtiment A comportant un emplacement de livraison (rampe d'accès au parking du bâtiment F exceptée)
- **Frais :** frais de fonctionnement de l'AFUL PARVIS (convocation AG, ...)
- **Servitudes générales :** accroche / prospect / vue / jours / appui / tour d'échelle (nacelle) / passages piétons / écoulement des eaux pluviales

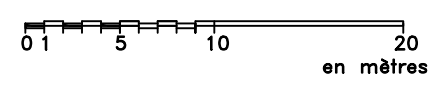
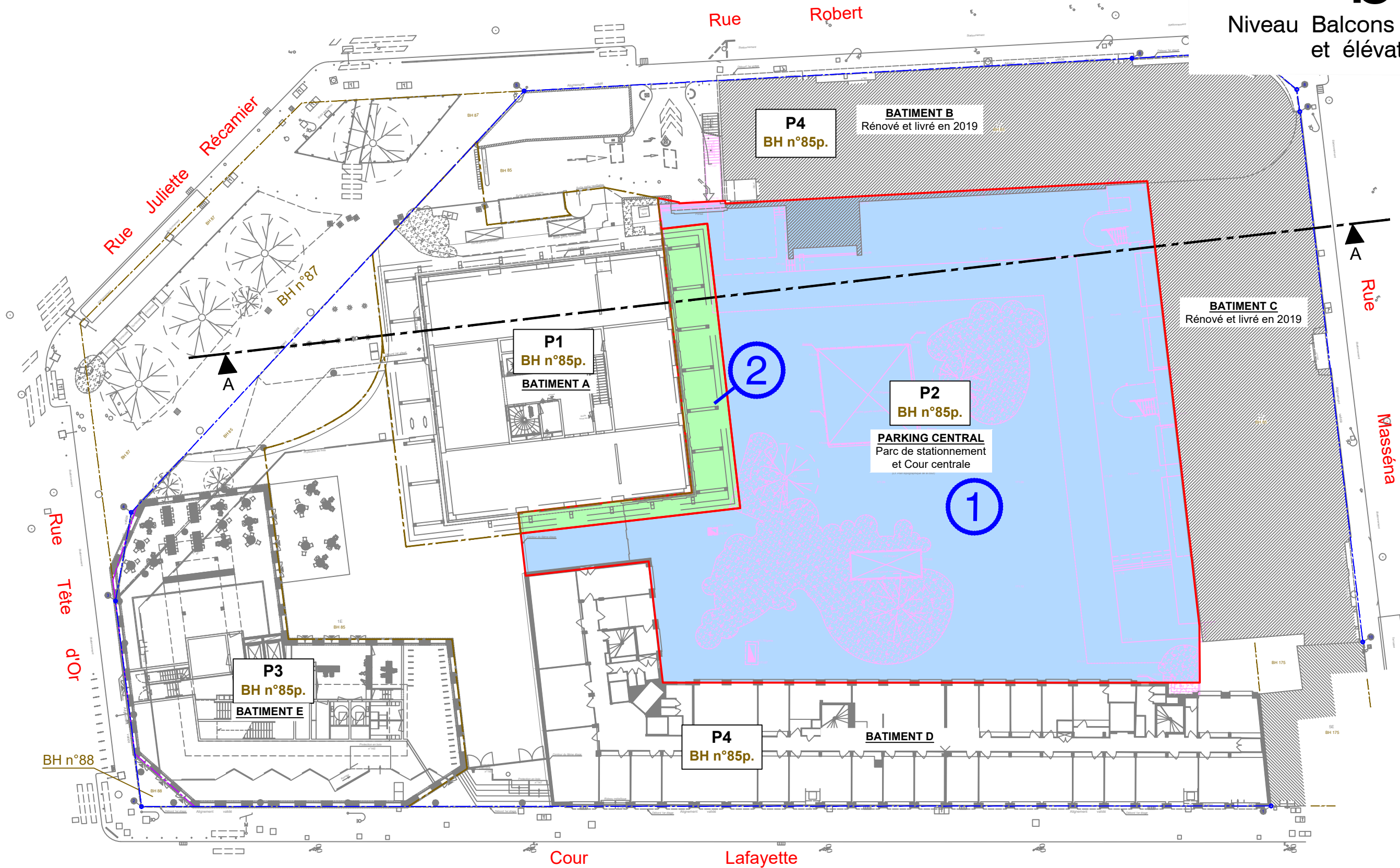
- **Equipements** (liste non limitative) : portillons d'accès / digicodes / éclairage / espace verts et cheminements/ mobiliers urbains / points d'eau/ éventuelles clôtures
- **Recueil des eaux pluviales de la placette** : à traiter
- **Conditions d'utilisation** : pas de stockage / pas de stationnement / pas d'encombrement
- **Gestion des accès et horaires** : à traiter, avec la question de l'utilisation d'une terrasse extérieure au profit du E (voire des commerces du A et E),
- **Place de livraison au Nord** : utilisée par les bâtiments A et E (voire des commerces du A et E) / servitude d'usage partagé pour les commerces et déménagements desdits bâtiments à constituer/ répartition à la SDP à valider entre la Promesse et la Vente
- Chaque membre payera les travaux initiaux de création des éléments compris dans l'AFUL (et notamment création parvis Ouest et Nord, canalisations, aménagements urbains, fontaines, espaces verts, contrôles d'accès, clôtures, réseaux, etc....) au prorata de la surface de l'emprise au sol de chaque membre dans le périmètre de l'AFUL hachuré rouge sur le plan.
- Pour l'entretien, la réparation et le remplacement des éléments de l'AFUL, la répartition des charges et travaux s'établira à la SDP des 3 bâtiments

Le RESERVATAIRE est averti que ces grands principes ne sont pas encore figés, qu'ils sont appelés à évoluer et qu'une version définitive lui sera notifiée pour information préalablement à la vente.

VOLUMES	DESIGNATION
1	TREFOONDS, INFRASTRUCTURE ET AMENAGEMENTS SUR DALLE
2	BALCONS DU BATIMENT A ET ELEVATION

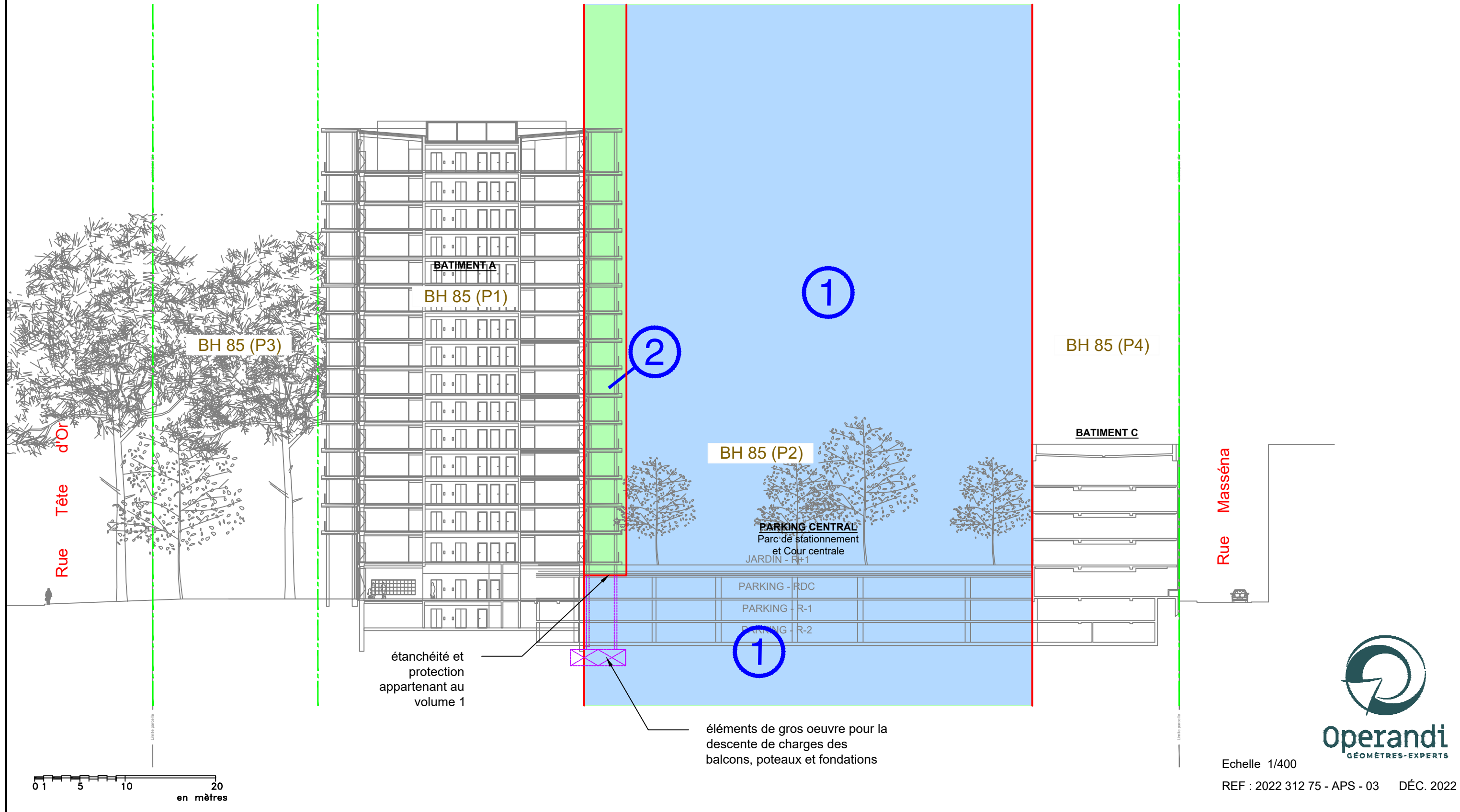
b

Niveau Balcons bâtiment A
et élévation



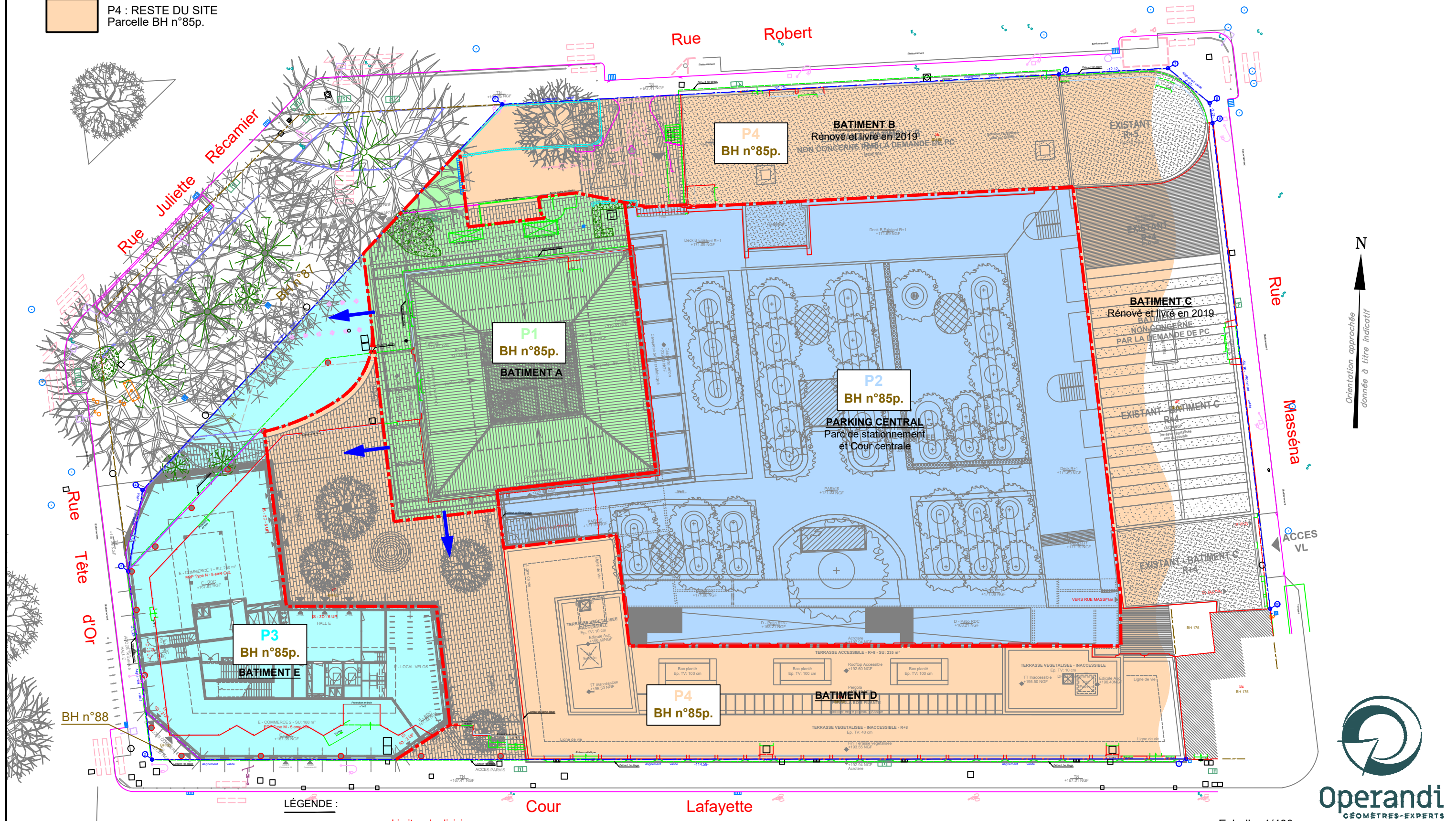
VOLUMES	DESIGNATION
1	TREFONDS, INFRASTRUCTURE ET AMENAGEMENTS SUR DALLE
2	BALCONS DU BATIMENT A ET ELEVATION

Coupe AA



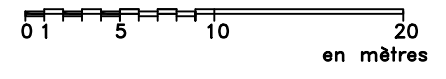
- P1 : BATIMENT A
Parcelle BH n°85p.
Superficie indicative = 948 m² env.
- P2 : EDDV POUR SURPLOMBS BALCONS BATIMENT A
Parcelle BH n°85p.
Superficie indicative = 2 653 m² env.
- P3 : BATIMENT E
Parcelle BH n°85p.
Superficie indicative = 986 m² env.
- P4 : RESTE DU SITE
Parcelle BH n°85p.

← Servitude de vues des balcons Ouest et Sud du bâtiment A (hors servitudes EDDV)
Fonds dominant : Parcelle BH 85 (P1)
Fonds servants : Parcelles BH 85 (P3) et (P4)



LÉGENDE :
- - - - - Limites de division

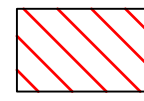
- Alignement validé par l'Unité Topographie et Délimitation du Domaine Public de La Métropole du Grand Lyon le 17 Juin 2022.



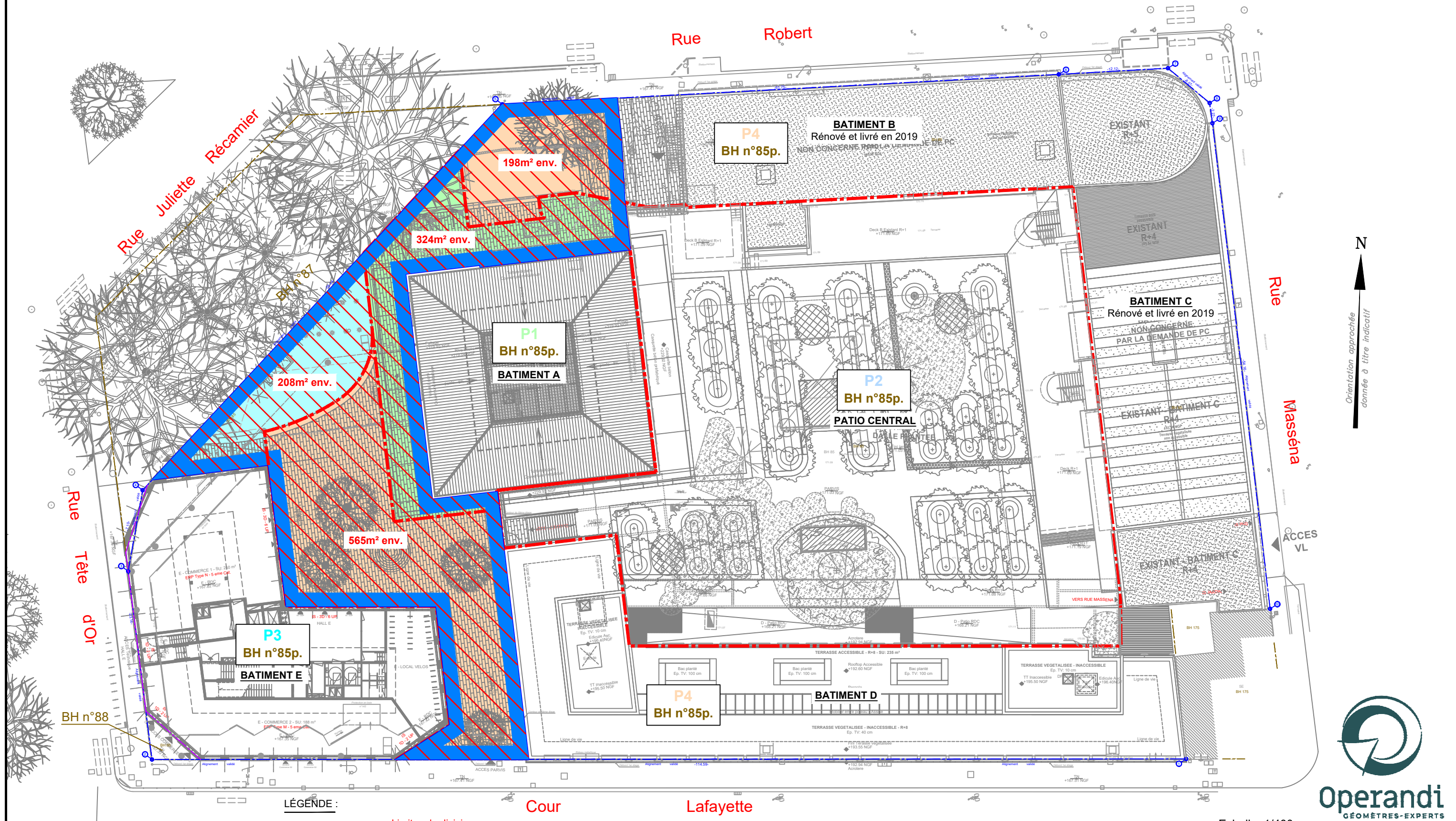


Périmètre de gestion de l' AFUL PARVIS dont la propriété est répartie entre :

- le bâtiment A, pour 324 m² env.
- le bâtiment E, pour 208 m² env.
- le reste de l'îlot, pour 763 m² env.

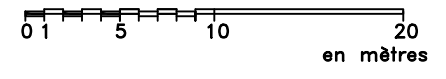


Parvis Ouest et Nord



LÉGENDE :
 --- Limites de division

- Alignement validé par l'Unité Topographie et Délimitation du Domaine Public de La Métropole du Grand Lyon le 17 Juin 2022.



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE



6EME ART LAFAYETTE LYON 6E

PRÉSENTATION DU PROGRAMME

La SNC IP1R représentée par ICADE PROMOTION se propose de réaliser un ensemble immobilier dénommé «6eme Art Lafayette», à usage principal d'habitation.

Le projet comprend 96 logements et 2 commerces à RDC répartis sur un bâtiment de 15 étages avec un niveau de sous-sol. Le terrain assiette du projet fera l'objet d'un nouveau bail emphytéotique.

Les accès piétons aux bâtiments se feront depuis le cours Lafayette, la rue tête d'or, la rue Robert et la rue Juliette Récamier.

Le local Ordures Ménagères sera situé au RDC de la résidence. Des locaux vélos seront situés au rez-de-chaussée de la résidence ainsi qu'au sous-sol et sur les paliers des étages. Un local

transformateur sera situé au rez-de-chaussée du bâtiment.

Des places de stationnements sont disponibles avec un bail en location longue durée dans le parc de stationnement de l'îlot. L'entrée se fera depuis la rue Robert et la rue Masséna.

Le permis de construire autorisant la réalisation de ce projet est en cours d'instruction sous le numéro PC 069 396 22 00349.

L'ensemble immobilier sera placé sous le régime de la copropriété.

Afin de satisfaire aux obligations de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, cette résidence comportera 47 logements locatifs sociaux.

REGLEMENTATIONS APPLIQUÉES

La présente opération sera conforme à :

- RT « existant »
- Norme électrique NFC 15-100
- Réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- Arrêté du 31 janvier 1986 concernant la sécurité contre l'incendie.

LABEL DU PROGRAMME

Le programme bénéficiera :

- Du label NF HABITAT Rénovation.
- Du label BBC Effinergie Rénovation

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

GÉNÉRALES

Structure

❖ Fondations :

Fondations existantes conservées. Fondations neuves notamment pour les balcons selon les préconisations du bureau d'étude structure et du bureau d'étude géotechnique.

❖ Murs :

Intérieurs : mur ou poteau en béton armé ou maçonnerie existant ou neuf, épaisseur variable selon les préconisations de l'étude de structure.

Façade Extérieure non porteuse rapportée sur structure existante : façade à ossature bois ou façade sur ossature métallique ou panneau préfabriqué béton ou équivalent suivant étude technique et choix architecte.

❖ Planchers :

Plancher béton armé existant conservé avec poutres et poutrelles d'épaisseur variable.

Hauteur libre : 2m50 sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux plafonds) avec une tolérance de +/-3cm due aux différents pas d'étages de l'existant

Pour les appartements du 14^e étage : hauteur libre de 2m65 dans les pièces de vie sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites, faux-plafonds) avec une tolérance de +/-3cm due aux contraintes de l'existant.

Pour les appartement du 15^e étage : rampant dans les pièces de vie, hauteur suivant coupe au plan de vente +/-3cm.

❖ Sous-sol à l'aplomb de la tour:

Structure existante conservée. Possibilité de cloisonnement et recharge en béton ou maçonnerie neuf suivant préconisation du bureau d'étude structure.

Toiture

Le projet comprendra différents types de toiture :

- ❖ toitures terrasses inaccessibles constituées d'une couverture métallique sur charpente.
- ❖ toiture inaccessible : Casquette béton brute

- ❖ Toiture légère inaccessible : charpente en bois ou métallique ou structure béton, revêtement suivant choix architecte.

Les descentes d'eaux pluviales seront métalliques.

Façades - Serrurerie

Façade : bardage métallique, finition au choix de l'architecte

Les sous-faces de balcons seront en béton brut.

Les garde-corps seront réalisés en serrurerie laquée.

Les pare-vue (localisation selon plan de vente) seront soit métalliques soit en verre translucide au choix de l'architecte.

Les coloris des façades ou de serrurerie seront définis par l'architecte du projet conformément aux indications portées au permis de construire ou permis de construire modificatif si concerné, et selon les préconisations de l'architecte conseil de la ZAC.

Menuiseries extérieures – Fermetures

Les fenêtres ou porte-fenêtre seront en aluminium ou bois/aluminium avec double vitrage isolant. Elles seront fixes ou ouvrantes à la française à 90° maximum selon les plans de l'architecte. Il est à noter qu'il y aura un seuil pour les porte-fenêtres donnant sur le balcon

d'une hauteur variable selon les contraintes techniques.

Les occultations (pour les menuiseries qui en possèdent selon plans) seront réalisées par des brise-soleils orientables avec commande électrique par interrupteur filaire.

Cloisonnement & Isolation thermique et phonique

Le Programme immobilier sera conforme à la Réglementation Thermique « Existant » ainsi qu'à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt de demande de Permis de Construire.

Le doublage thermique des murs extérieurs sera assuré par une isolation intérieure renforcée.

Un isolant thermique sera mis en place sur l'ensemble des toitures terrasses (accessibles et inaccessibles).

Les planchers bas des appartements situés au-dessus des locaux non chauffés comporteront un isolant en sous-face du plancher.

La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude de l'Ingénieur Thermicien.

Les murs séparatifs entre logements sont réalisés en cloison sur ossature métallique type SAD ou SAA ou équivalent adaptée à la hauteur des étages.

Les cloisons de distributions entre pièces seront composées de 2 plaques de plâtres fixées sur une ossature métallique et comporteront une laine minérale. Epaisseur finie de 72mm.

PRESTATIONS INTÉRIEURES

PRIVATIVES

Revêtements de sols

Les sols de l'ensemble des logements (sauf les chambres, salles de bains et WC) seront en carrelage grès émaillé de dimension 80x80cm (à choisir dans la gamme sélectionnée par le Promoteur), pose droite, sur chape ou mortier, et isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties ou en bois peint en blanc au choix de l'acquéreur.

Les chambres et placards attenants recevront un parquet contrecollé, plinthes assorties, pose flottante sur chape - (Choix dans la gamme sélectionnée par le promoteur).

Les sols des salles de bains et des WC seront en carrelage grès émaillé de dimension 60x60 ou 30x60cm (à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur), pose droite, sur chape ou mortier, et isolant phonique assortis aux faïences.

Nota : les WC avec cloison démontable recevront un sol et des plinthes identiques à la pièce contigüe (revêtement identique des 2 côtés de la cloison démontable).

Le sol des balcons sera du carrelage sur plot ou carrelage collé, dimension et coloris selon choix architecte.

Revêtements muraux & Peintures

❖ Sur les menuiseries intérieures (portes de distributions, huisseries) :

Application de 2 couches de peinture blanche ou laqué usine.

❖ Sur les plafonds :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanc mat.

❖ Les murs et cloisons de toutes les pièces :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanc mat, déduction faite des surfaces revêtues de faïence.

❖ Faïences :

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence de dimensions 30x60cm ou 25x75cm (à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur), toute hauteur tout périmètre.

Dans les WC : Revêtement faïence de dimensions 30x60cm ou 25x75cm (à choisir dans la gamme sélectionnée par le promoteur), hauteur 1m20 tout périmètre

Menuiseries intérieures

❖ Les portes palières :

Ce seront des portes blindées et acoustiques d'épaisseur de 70 mm avec finition stratifié aux 2 faces. Serrure de sécurité 5 points classée A2P 1 étoile, pions antidégondales, microviseur, seuil acier inox solidaire à l'hubriserie, joints périphérique isothermiques et isophoniques sur les 4 côtés de la porte et de l'hubriserie.

❖ Les portes intérieures :

Portes isoplane ou rainurée, épaisseur 40mm, sur hubriseries métalliques ou bois, béquilles et plaques de propreté chromé, satiné ou aluminium selon choix architecte.

❖ Placards :

Selon la largeur des placards : portes ouvrantes à la française ou portes coulissantes sur rails à deux ou trois vantaux constitués d'un panneau mélaminé de couleur blanche de 8 mm à 10 mm d'épaisseur et de profils acier laqué avec amortisseur en fin de course.

Aménagement intérieur des placards pour le placard de l'entrée uniquement :

- Placard jusqu'à 1 m : 1 étagère chapelière, 1 tringle de penderie
- Placard entre 1 m et 1,60 m : 1 étagère chapelière, 1 séparatif vertical, 1 tringle et 3 étagères sur crémaillères

Electricité – Chauffage et Production d'eau chaude sanitaire

❖ L'installation électrique encastrée :

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100).

Appareillage de couleur blanche type « CELIANE » de LEGRAND ou « UNICA » de SCHNEIDER ou similaire.

❖ Chauffage :

Le chauffage sera assuré par une sous-station permettant la distribution du chauffage urbain et diffusé par des radiateurs eau chaude finition acier laqué blanc.

La régulation sera assurée par un thermostat d'ambiance et par des robinets thermostatiques.

Radiateur sèche serviette eau chaude finition acier laqué blanc dans les salles de bains et salle d'eau.

❖ Eau chaude sanitaire :

L'eau chaude sanitaire sera produite également par le réseau de chauffage urbain.

Plomberie - Sanitaire

Appareils sanitaires de teinte blanche.

Les évacuations seront en P.V.C. Les alimentations eau froide et eau chaude seront en tube cuivre ou PER.

Les équipements sanitaires :

❖ Cuisine :

Une attente eau froide, une attente eau chaude et une attente eaux usées bouchonnées. Evier non prévu.

❖ Salle de bains ou salle d'eau : (Suivant plan de vente)

Baignoire en acrylique de dimensions 1,80m x 0,80m

Receveur de douche extra plat (ressaut de 2cm) ou surélevé selon contraintes techniques (dimensions et localisation selon plan de vente). Paroi vitrée ou porte coulissante ou pivotante selon plan de vente

Meuble Vasque : Vasque posée sur meuble ou plan vasque moulé posé sur meuble de rangement (coloris au choix dans la gamme sélectionnée par le promoteur). Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ou luminaire.

❖ **WC :**

WC suspendu en porcelaine vitrifiée de couleur blanche et réservoir de chasse avec mécanisme silencieux.

❖ **La robinetterie :**

Mitigeurs thermostatiques sur tous les appareils sanitaires.

❖ **Accessoires :**

Baignoire : Mitigeur thermostatique avec douchette à main, flexible et barre de douche.

Douche : Colonne de douche comprenant : une douche de tête, un bras de douche, un mitigeur thermostatique, une douchette, flexible et un support mural.

WC : abattant double en polypropylène blanc

Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-linge et/ou d'un lave-vaisselle. Ces équipements seront situés dans les cuisines, buanderies ou salles de bains selon plans de vente.

Ventilation mécanique contrôlée

La ventilation dans les appartements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée hygroréglable.

Des bouches d'entrées d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bains, Buanderies, WC).

Équipements de télécommunications

Installation conforme à la réglementation C15-100.

❖ **Télévision /Téléphone :**

Emplacement et nombre de prise RJ45 suivant norme NF C15-100

❖ **Fibre optique :**

Chaque appartement sera raccordé au local fibre optique commun de l'opération.

❖ **Vidéophone d'appartement :**

Système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements

Annexes privatives

❖ Balcons

Pour les logements disposant d'un balcon à l'Est ou à l'Ouest : ils seront équipés d'une prise étanche et d'un point lumineux.

❖ Caves privatives

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

❖ Sécurité

Un détecteur de fumée à pile sera placé dans le dégagement au plus près des chambres.

PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

Revêtements muraux, sols et plafonds

❖ Hall d'entrée de l'immeuble :

Portillons sur rue : ensemble menuisier en acier laqué et commandé par Vidéophone.

1^{ère} porte d'accès: Menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité et condamnation par ventouse électromagnétique. Ouverture par digicode

Parois : Les murs recevront une peinture ou un revêtement décoratif selon le choix de l'architecte ainsi qu'un miroir.

Sols : Carrelage décoratif suivant décoration de l'architecte.

Plafonds : Faux plafond en plaques de plâtre.

Eclairage : Spots halogènes ou downlight encastrés dans faux plafond commandés par détecteurs de présence

Un ensemble de boîtes aux lettres sera disposé dans le hall

❖ Palier d'étage :

Parois : Revêtement décoratif, suivant choix de l'architecte.

Sols : Au Rez-de-chaussée uniquement :

Carrelage posée sur chape au mortier de ciment sur isolant phonique. Dans les étages : Carrelage ou Moquette, posée sur chape au mortier de ciment sur isolant phonique.

Plafonds : Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche.

Eclairage : Par plafonniers commandés par détecteur de présence

❖ Cage d'escaliers de secours des immeubles :

Sols des paliers et escaliers : Peinture de sol

Murs et plafonds : Projection de gouttelette blanche.

Eclairage : Par hublots ou fluos compacts commandés par minuteur ou par détecteur de présence.

❖ Accès sous-sol :

Sols des paliers et des escaliers : peinture de sol

Sols des paliers d'ascenseur : peinture de sol

Mur et plafonds : béton brut

Ascenseurs

Deux ascenseurs desservant l'ensemble des niveaux.

Appareil de charge utile 1 000 kg, porte cabine palière à ouverture automatique.

Revêtement de sol selon choix architecte.

Revêtement intérieur en stratifié et miroir.
Barre d'Appui.

Contrôle d'accès permettant de sécuriser l'accès au sous-sol et l'accès par étage.

Circulation des sous-sols sous la tour

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

L'accès au sous-sol se fera depuis l'escalier extérieur Rue Robert ou bien par l'ascenseur.

L'éclairage du sous-sol sera commandé automatiquement par l'ouverture du portail.

Locaux communs

Locaux technique (fibre Optique, sous-station, local eau...) : Les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

Local Ordures Ménagères : revêtement en carrelage antidérapant au sol ; murs et plafonds bruts de finition ; il sera équipé d'un robinet de puisage et d'un siphon de sol.

Locaux vélos : aux étages : carrelage au sol et peinture blanche au mur

Locaux vélo au RDC et au sous-sol : sol béton et peinture au sol .

Espaces extérieures & Accès

L'ensemble de la copropriété sera clos par une clôture en serrurerie. Les accès piétons se feront depuis les portillons sur rue.

Les copropriétaires auront accès à l'ensemble du parvis. L'esplanade au-dessus du parking de

stationnement n'est pas accessible pour la copropriété.

Les espaces extérieures seront réalisés conformément aux plans de l'architecte et du paysagiste et comporteront un parvis.

NOTA

La présente notice descriptive a pour but de définir les caractéristiques et prestations de la construction projetée. Il est précisé que le **RESERVANT** aura la faculté d'apporter à ce document tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le **RESERVATAIRE** et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

Seront notamment admises toutes les modifications visant à résoudre un problème technique, à parfaire un effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble, ainsi qu'à respecter une règle administrative contraignante.

La notice détaillée déposée chez le notaire prévaudra en cas de contradiction avec la présente.