



Notice descriptive des travaux relative à la réhabilitation des logements



**39, Rue Trachel
06000 Nice**

FOCH DEVELOPPEMENT – 57 Esplanade du Général de Gaulle – 92081 PARIS LA DEFENSE CEDEX

SOMMAIRE

1.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	3
1.1	INFRASTRUCTURE	3
1.2	MURS ET OSSATURE	3
1.3	PLANCHERS	3
1.4	CLOISONS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
1.5	ESCALIERS	3
1.6	CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION	4
1.7	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS	4
1.8	TOITURES	4
2.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	4
2.1	SOLS ET PLINTHES	4
2.2	RETELEMENTS MURAUX (AUTRES QUE ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TENTURES)	4
2.3	PLAFONDS (HORS PEINTURE)	4
2.4	MENUISERIES EXTERIEURES	5
2.5	FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS	5
2.6	MENUISERIES INTERIEURES	5
2.7	SERRURERIE ET GARDE-CORPS	5
2.8	PEINTURES, PAPIERS, TENTURES	6
2.9	EQUIPEMENTS INTERIEURS	6
3.	ANNEXES PRIVATIVES	9
4.	PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE	9
4.1	HALL COMMUN DE L'IMMEUBLE	9
4.2	CIRCULATIONS, COULOIRS ET PALIERS D'ETAGE	9
4.3	CIRCULATIONS DU SOUS-SOL	10
4.4	ESCALIERS	10
4.5	LOCAUX COMMUNS	10
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	10
5.1	ASCENSEURS	10
5.2	TELECOMMUNICATION	10
5.3	RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES	10
5.4	ALIMENTATION EN EAU	10
5.5	ALIMENTATION EN ELECTRICITE	11
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	11

OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE

La présente notice descriptive a pour objet de définir les travaux et prestations techniques pour la réhabilitation de 21 appartements situés au 39, Rue Trachel à Nice (83), au sein de la Résidence Gambetta Park 1984 .

NOTE GENERALE

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la réhabilitation, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau...), la société FOCH DEVELOPPEMENT pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

Les différentes possibilités de choix et options qui seront proposées ne pourront être exercées uniquement que dans les gammes proposées par la société GDC et sous réserve de l'avancement des travaux.

La présente notice descriptive est établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

Les noms de marques et les références concernant les éléments d'équipement ou les matériaux ne sont indiqués que pour en définir le genre ou le niveau de qualité.

La société GDC pourra y apporter des modifications en cas de force majeure, notamment changement de réglementation administrative, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux et impératifs techniques ou réglementaires la mettant dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition ou apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier.

Toutefois les matériaux ou matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.

De même, il est précisé que les cotes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de réhabilitation. L'implantation des équipements et/ou appareils y est par ailleurs mentionnée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux-plafonds, canalisations ne sont pas obligatoirement indiqués.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Infrastructure

1.1.1 Fouilles

- Sans objet

1.1.2. Fondations

- Sans objet

1.2 Murs et ossature

1.2.1. Murs de sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques existants

- Existants, sans objet

1.2.1.2. Murs de refends complémentaires

- Existants, sans objet

1.2.2. Murs de façades

La consistance des façades ne sera pas modifiée par les travaux, à l'exception des éventuels carottages pour le passage de réseaux divers

- Murs existants, sans objet
- Enduit existant, sans objet

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

- Existants, sans objet

1.2.4 Murs ou cloisons séparatifs entre les locaux privés et autres locaux contigus

- Existants, sans objet

1.3 Planchers

1.3.1. Planchers sur étage courant

- Plancher existants, sans objet

1.3.2. Autres planchers

- Plancher des balcons existant

1.4 Isolation / Pose de cloisons

1.4.1. Murs périphériques

- Existant, sans objet

1.4.2. Cloisons séparatives

- Mur porteur ou Cloisons placostyl de 160mm d'épaisseur type SAD

1.4.3. Cloisons de distribution

- Cloisons de 72 mm d'épaisseur constituées de 2 plaques de plâtre sur ossature métallique avec laine de verre.
- Plaques de plâtre hydrofuges côté salles d'eau et salles de bains suivant réglementation

1.4.4. Gains techniques des logements

- Suivant plan, cloisons constituées de 2 plaques de plâtre sur ossature métallique avec laine de verre

1.5 Escaliers

1.5.1. Escaliers communs

- Escaliers existants, sans objet

1.6 Conduits de fumée et de ventilation

1.6.1 Conduits de désenfumage des locaux de l'immeuble

- Existant, sans objet

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

- Existant, sans objet

1.7 Chutes et grosses canalisations

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

- Existants, sans objet

1.7.2. Chutes d'eaux usées et eaux vannes

- Canalisations en PVC rigide disposées dans les gaines techniques intérieures des logements.
- Ces chutes peuvent être ponctuellement déviées en plafond des logements par soffites ou faux plafonds en plaques de plâtre, suivant plans de vente ou impositions techniques.

1.7.3. Canalisations au sous-sol

- Existants, sans objet

1.7.4. Branchements aux égouts

- Existants, sans objet

1.8 Toitures / Étanchéité

1.8.1. Toiture terrasse

- Toiture terrasse existante, sans objet

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 Sols et plinthes

2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales

- Séjour, entrée et cuisine : pose d'un parquet contrecollé monolame aspect bois clair ; plinthes : bois MDF, angle vif, peintes dans la couleur du mur
- Chambre et dégagement : pose d'un parquet contrecollé monolame aspect bois clair ; plinthes : bois MDF, angle vif, peintes dans la couleur du mur

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service (salle d'eau)

- Pose de carrelage BOTTEGA ACERO 44,3 x 44,3cm de chez PORCELANOSA ou équivalent
- Plinthes assorties

2.2 Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1. Salles d'eau/salles de bain

- Pose d'une faïence murale BOTTEGA ACERO 33,3X59,2 de chez PORCELANOSA ou équivalent avec format correspondant aux harmonies proposées, au pourtour du receveur de douche, sur 2 ou 3 côtés selon plans et prévue à hauteur d'huissieries
- Les joints seront réalisés au ciment gris.

2.2.2. Cuisine

- Sans objet

2.2.3. Pièces principales

- Les revêtements muraux des pièces principales sont décrits au chapitre 2.8.

2.3 Plafonds (hors peinture)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

- Plafonds existants avec enduit plâtre, ou faux plafond BA13.

2.4 Menuiseries extérieures

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

- Menuiseries alu en double vitrage existante, Sans objet

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

- Si présence d'une fenêtre dans les salles de bain, salles d'eau et WC, le vitrage sera dépoli

2.5 Fermetures extérieures et occultations

2.5.1. Fermetures extérieures

- Volets roulants existants, sans objet

2.5.2. Occultations

- Sans objet

2.6 Menuiseries intérieures

2.6.1. Huisseries et bâtis

- Huisseries existantes ou bois pour portes palières
- Huisseries bois pour portes intérieures.

2.6.2. Portes intérieures

- Portes pleines Zen Fiber (ou équivalent), huisseries 68X58 cm à 1 vantail, serrure pêne dormant ½ tour pour chambre.
- Condamnation pour salles de bain et WC.
- Béquille en alu ou en inox aspect noir et entrée sur rosace.

2.6.3 Portes palières

- Portes palières en bois, dimension 90X205 cm et serrure 3 points.

2.6.4. Portes de placards localisés sur les plans

2.6.4.1. Façades des placards

- Coulissantes en panneaux de particules finition miroir argent pour les placards de largeur supérieure à 100cm avec profils noirs
- Ouvrantes à la française en panneaux de particules finition miroir argent pour les placards de largeur inférieure à 100cm,
- L'épaisseur des portes est de 12 mm environ

2.6.4.2. Aménagement intérieur des placards

- Pour le placard d'entrée ou dégagement et l'ensemble des placards inférieurs à 1.50 m de largeur, tablette chapelière sur toute la longueur avec tringle suspendue finition inox,
- Pour les autres placards supérieurs à 1.50 m de largeur, séparation verticale avec tablette chapelière et tringle suspendue finition inox.

2.6.4.3. Pièces de rangement et dressings

- Non équipés.

2.6.4.4. Façade des Tableaux électriques

- Sans objet

2.7 Serrurerie et garde-corps

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

- Gardes corps existants, sans objet

2.8 Peintures, papiers, tentures

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur serrurerie

- Sans objet

2.8.1.2. Sur béton apparent

- Sans objet

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries intérieures

- Deux couches de peinture sur les menuiseries intérieures. Couleur dito murs.

2.8.2.2. Sur plafonds compris soffites et faux plafonds

- Deux couches de peinture blanche velours lisse acrylique dans les pièces sèches et humides

2.8.2.3. Sur murs

- Deux couches de peinture blanche velours lisse acrylique dans les pièces sèches et les pièces humides.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

- Une couche d'impression et deux couches de peinture blanche sur tuyauteries apparentes.

2.9 Equipements intérieurs

2.9.1. Equipements ménagers

2.9.1.1. Equipement des cuisines

- Meuble évier en mélaminé d'une longueur de 120 standards avec cuve monobloc inox. La robinetterie sera chromée.

2.9.2. Equipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

- Colonnes montantes existantes
- Distribution intérieure en tube multicouche ou PER, apparente ou encastrée dans les cloisons pour l'alimentation en eau froide des appareils sanitaires à partir des colonnes montantes.

2.9.2.2. Production et distribution d'eau chaude sanitaire

- La production d'eau chaude sera réalisée par un ballon d'eau chaude électrique, capacité selon typologie, type extra plat de marque ATLANTIC
- La distribution d'eau chaude sera réalisée en tube multicouche ou PER, apparente ou encastrée dans les cloisons pour l'alimentation en eau chaude des appareils sanitaires.

2.9.2.3. Evacuations

- En tubes PVC.

2.9.2.4. Branchements en attente

- Té bouchonné en attente et robinet pour branchement lave-linge et Lave-vaisselle.
- NOTA : ces attentes peuvent être situées dans les cuisines suivant plans de vente.

2.9.2.5. Appareils sanitaires

- Coloris blanc pour tous les appareils.

- Receveur de douche plat KINEDO ou équivalent (dimension selon plan de l'architecte et pour les logements concernés)
- Baignoire Corvette de marque JACOB DELAFON ou équivalent (dimension selon plan de l'architecte et pour les logements concernés)
- WC : pack WC suspendu, réservoir, mécanisme de chasse à économie d'eau 3/6 litres équipé d'un abattant double démontable de marque GROHE ou équivalent.
- Meuble vasque 2 tiroirs, grand miroir et réglette LED en partie haute, de marque JACOB DELAFON TOLBIAC finition chêne colorado ou équivalent

2.9.2.6. Robinetterie

- Pour vasque : mitigeur de marque KRAMER en noir ou équivalent
- Pour douche : mitigeur thermostatique mural, équipé de butée économique de marque KRAMER en noir ou équivalent, une colonne de douche avec douchette multi-jets, barre murale et flexible de douche

2.9.2.7. Accessoires divers

- Pare douche coulissante, ouvrante ou italienne en verre selon plans de l'architecte, de marque KINEDO ou équivalent.
- Tablier de baignoire en carrelage

2.9.3. Equipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

- Remise aux normes de l'installation conforme à la norme NF C 15-100
- Tableau (bac) encastré dans gaine ETEL
- Encastrée dans dalles, murs et cloisons, suivant réglementation.

2.9.3.2. Puissance à desservir

- Suivant type d'appartement et étude de l'électricien.

2.9.3.3. Equipement de chaque pièce

- Equipement de chaque pièce suivant plans (le petit appareillage est prévu en matériel suivant choix du Maître d'Ouvrage).
- Installation électrique avec appareillage de type LEGRAND DOOXIE noir ou équivalent.
- Point d'éclairage : spot encastré collerette noir ronde en faux-plafonds des salles de bain. Douille DCL ou applique murale pour les plafonds pour les séjours et chambre.
- Exemple type :
 - Entrée :
 - 1 point d'éclairage commandé par un interrupteur simple allumage
 - 1 prise de courant confort 10/16A + T.
 - 1 tableau d'abonné avec compteur individuel disposé dans la Gaine Technique Logement (GTL), avec disjoncteur général et disjoncteurs divisionnaires et 2 prises 16A+T.
 - 1 sonnerie dans chaque appartement commandé par bouton poussoir, finition suivant projet de décoration.
 - 1 Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée
 - Séjour/cuisine :
 - 1 prise de courant fort 10/16 A pour 4 m² de surface avec un minimum de 5 unités (compris la prise située à 1,10m décrite ci-après).
 - Espace séjour, point(s) d'éclairage (nombre à définir suivant la configuration), commandé(s) par un interrupteur simple allumage, ou va-et-vient.
 - 1 prise TV/FM/SAT.

- 1 prise de courant fort 10/16A située à 1,10 m de hauteur près de l'interrupteur de commande d'allumage.
- Pour les séjours supérieurs à 28 m² le nombre de prise de courant fort 10/16 A sera de 7 unités.
- Espace cuisine, 1 point d'éclairage commandé par un interrupteur simple allumage ou va-et-vient selon le cas.
- 1 point d'éclairage en applique.
- 1 boîtier 32 A + T pour la cuisson.
- 3 prises spécialisées 10/16 A +T pour appareils ménagers.
- 2 prises 10/16 A + T au-dessus du plan de travail.
- *NOTA : une des prises spécialisées 10/16 A + T peut être située dans la salle d'eau au lieu de la cuisine, selon plans.*
- Chambre :
 - 3 prises de courant fort 10/16 A + T
 - Point(s) d'éclairage (nombre à définir suivant la configuration) commandé(s) par un interrupteur simple allumage.
 - 1 prise TV/FM/SAT dans toutes les chambres.
- Dégagement/palier :
 - 1 prise de courant confort 10/16 A + T.
 - Point(s) d'éclairage (nombre à définir suivant la configuration) commandé(s) par un interrupteur simple allumage.
- Salle de bain/salle d'eau :
 - 1 prise de courant 2 x 10 A + T ou 1 prise de rasoir dans le cas où la prise se situe dans le volume de protection.
 - 1 prise de courant fort 10/16A située à 1,10 m de hauteur près de l'interrupteur de commande d'allumage.
 - 1 point d'éclairage commandé par un interrupteur simple allumage.
 - Applique(s) lumineuse(s) au-dessus du miroir.
 - Pour les salles d'eau recevant un lave-linge, il est prévu une prise spécialisée 16 A.
- WC :
 - 1 point d'éclairage commandé par un interrupteur simple allumage

2.9.4. Chauffage, ventilation

2.9.4.1. Type d'installation

- Ventilation mécanique contrôlée selon étude

2.9.4.2. Appareils d'émission de chaleur

- Radiateurs électriques de chez ACOVA ou équivalent, à fluide caloporteur posés sur consoles murales.
- Sèche-serviettes électrique de chez ACOVA ou équivalent, dans les salles d'eau.

2.9.4.3. Conduits et prises de ventilation

- Conduit en tôle spiralée galvanisée,
- Bouches d'extraction en partie haute des salles de bains et WC.

2.9.5. Equipement de télécommunications

2.9.5.1. Radio, TV, FM, Réception Satellite

- Réception par réseau hertzien compatible au réseau câblé,
- Réception par prises coaxiales : nombre et implantation des prises suivant article 2.9.3.3.

2.9.5.2 Téléphone, Fibre optique

- Réception par prise conjoncteur type RJ45 placée dans le séjour, la pièce principale des studios et l'ensemble des chambres,

- Mesures conservatoires pour raccordement ultérieur à la fibre optique selon possibilité
- Raccordement par les services ORANGE sur le réseau public.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1 Balcons

- Balcons existants avec carrelage existant, sans objet

3.2 Terrasse et jardins

- Terrasses existantes avec carrelage existant, sans objet
- Jardins existants pour les logements au RDC, avec pelouse.

4. PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE

4.1 Hall commun de l'immeuble

4.1.1. Revêtements de sols

- Revêtement existant, sans objet

4.1.2. Murs

- Existant, sans objet

4.1.3. Faux-plafonds

- Existant, sans objet

4.1.4. Éléments de décoration

- Existant, sans objet

4.1.5. Porte d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

- Système d'ouverture existant
- Porte d'entrée existante, sans objet

4.1.6. Boîtes à lettres et à paquets

- Boîtes à lettres existante, sans objet

4.1.7. Plan de sécurité

- Plan de sécurité

4.1.8. Équipements électriques

- Existant, sans objet

4.2 Circulations, couloirs et paliers d'étage

4.2.1. Sols

- Revêtement existant, sans objet

4.2.2. Murs

- Existant, sans objet
- Numérotation des logements.

4.2.3. Plafonds

- Existant, sans objet

4.2.4. Portes

- Existant, sans objet

4.2.5. Equipements électriques

- Existant, sans objet

4.3 Circulations du sous-sol

- Murs et plafonds existant, sans objet
- Sols existants, sans objet
- Éclairages existants, sans objet

4.4 Escaliers

4.4.1. Revêtements et finitions

- Revêtement existant, sans objet
- Garde-corps existant, sans objet

4.4.2. Ventilation

- Désenfumage existant, sans objet

4.5 Locaux communs

4.5.1. Local poubelles

- Local existant, sans objet

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 Ascenseurs

- Existant, sans objet

5.2 Télécommunication

5.2.1. Téléphone/Internet

- Fourreaux et distribution verticale dans les gaines palières,
- Liaison avec chaque appartement jusqu'aux joncteurs,
- Raccordement par les services ORANGE sur le réseau public et mesures conservatoires pour raccordement ultérieur à la fibre

5.2.2. Antennes TV, satellite et radio

- Raccordement de chaque appartement sur réseau hertzien TNT

5.3 Réception, stockage et évacuation des ordures ménagères

- Emplacements prévus dans la résidence

5.4 Alimentation en eau

5.4.1. Comptages généraux

- Un comptage général existant, sans objet

5.4.2. Colonnes montantes

- Dans les gaines techniques d'appartement ou dans la gaine palière suivant contrainte technique
- Tube en PVC pression avec vannes d'arrêt en pied de chaque colonne ou dans gaine palière pour coupure du réseau.

5.4.3. Branchements particuliers

- Un branchement eau froide par appartement avec un robinet d'arrêt. Mise en œuvre d'une manchette pour pose ultérieure de sous-compteur d'eau par le syndic

5.5 Alimentation en électricité

5.5.1. Comptages des services généraux

- Alimentation en électricité depuis le réseau de distribution public
- Distribution jusqu'au local des services généraux et jusqu'au pied de colonnes électriques,
- Un comptage services généraux pour les parties communes du bâtiment en superstructure
- Le nombre de comptage pourra être sujet à modification en fonction des contraintes des concessionnaires ou des spécificités du projet et sera définie en fonction du règlement de copropriété.

5.5.2. Colonnes montantes

- Dans les gaines techniques prévues à cet effet.

5.5.3. Branchements et comptages particuliers

- Tableau de comptage dans les gaines techniques ou local technique.
- Raccordement à chaque logement sur un tableau disjoncteur avec comptage en tarif bleu individuel disposé dans la gaine technique logements.
- Téléreport des consommations en électricité.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

- Sans objet