

## SNC MARIGNAN RESIDENCES

# « HERITAGE » PARKINGS SAINT HERBLAIN

\* \* \* \* \*



## ACTE AUTHENTIQUE

Notice descriptive prévue par l'article R-261-13 du CCH et publiée en annexe  
du 10 mai 1968 (J.O du 29 mai 1968)

LOT : PARKING

Fait à ST Herblain, le 18 mars 2024

Signature du vendeur

## 0. Préambule

L'ensemble immobilier se compose de 4 bâtiments répartis comme suit :

- Bâtiment A1 en R+4 : 21 logements
- Bâtiment A2 en R+3 : 16 logements
- Bâtiment B en R+3 : 16 logements
- Bâtiment C en R+3 : 18 logements
- Sous-sol sur deux niveaux pour un total de 99 places, accessible depuis les bâtiments A1-A2 et B
- Un parking extérieur de 14 places pour les visiteurs.
- Deux commerces au RDC du bâtiment A1

La notice ci-après décrit les prestations prévues dans les logements et les parties communes du bâtiment C, y compris le sous-sol et les aménagements extérieurs de l'opération.

Les marques et appellations commerciales des produits et appareils cités ci-après ne sont données qu'à titre indicatif afin d'en définir le niveau de qualité ou de standing, le vendeur se réservant la faculté de les remplacer par d'autres marques présentant des caractéristiques équivalentes. Également, la rédaction du présent document étant antérieure à la construction de l'immeuble, le vendeur se réserve la possibilité d'apporter aux prestations décrites dans la présente notice descriptive, les modifications qui lui seraient ou lui paraîtraient nécessaires en raison d'impératifs techniques apparaissant lors de la réalisation des travaux, sous réserve que les nouveaux ouvrages soient de qualité comparable à ceux prévus à l'origine.

La hauteur libre générale dans les appartements en étage courant peut varier entre 2.45m et 2.50m, et être réduite en cas de présence de soffites, faux plafonds, retombées de poutres, rampants, selon nécessité technique. Les hauteurs d'allèges portées sur plans sont susceptibles de légères variations.

L'immeuble est conforme à la réglementation thermique RT 2012.

Le bâtiment C est classé en deuxième famille selon la réglementation concernant la sécurité incendie.

### **Abréviation utilisée**

BET = Bureau d'Etudes Techniques

# TABLE DES MATIERES

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES .....	4
1.1 Infrastructure .....	4
1.2 Murs et ossature.....	4
1.3 Planchers .....	4
1.4 Toitures .....	5
1.5 Cloisons de distribution.....	5
1.6 Escaliers.....	5
1.7 Conduits de fumée et de ventilation.....	6
1.8 Chutes et grosses canalisations .....	6
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.1 Sols et plinthes .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.2 Revêtements muraux (autres que des enduits, peintures, papiers peints et tentures).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.3 Plafonds (sauf peintures, tentures).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.4 Menuiseries extérieures.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.5 Fermetures extérieures et occultations, protection antisolaire.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.6 Menuiseries intérieures.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.7 Serrurerie et garde-corps.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.8 Peintures, papiers, tentures .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
2.9 Equipements intérieurs .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3. ANNEXES PRIVATIVES OU A USAGE PRIVATIF .....	6
3.1 Parkings couverts.....	6
4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES. ....	7
4.1 Hall et sas d'entrée du hall.....	7
4.2 Circulation du rez-de-chaussée et couloirs d'étages .....	8
4.3 Circulation du parking.....	8
4.4 Cages d'escalier intérieures.....	9
4.5 Local vélos communs .....	9
4.6 Locaux techniques.....	9
5. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES.....	10
5.1 Ascenseur hall.....	10
5.2 Chauffage, eau chaude .....	10
5.3 Télécommunications.....	10
5.4 Réception stockage et évacuation des ordures ménagères.....	10
5.5 Ventilation des locaux.....	11
5.6 Alimentation en eau.....	11
5.7 Relevage et traitement des eaux de ruissellement du sous-sol.....	11
5.8 Alimentation en gaz .....	11
5.9 Alimentation en électricité .....	11
5.10 Désenfumage des circulations de desserte des logements .....	12
6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES. ....	12
6.1 Voirie .....	12
6.2 Circulation des piétons (suivant plans) .....	12
6.3 stationnements extérieurs (suivant plans).....	12
6.4 Voirie rétrocée NORD -SUD (suivant plans) .....	12
6.5 Espaces verts.....	12
6.6 Eclairage extérieur.....	12
6.7 Réseaux divers.....	13

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

### 1.1 INFRASTRUCTURE

#### 1.1.1 Fouilles

- Terrassements en pleine masse, évacuation des déblais aux décharges publiques.

#### 1.1.2 Fondations

- Massifs ou semelles en béton armé ou pieux selon prescriptions de l'étude géotechnique et calculs du Bureau d'études structures.

### 1.2 MURS ET OSSATURE

#### 1.2.1 Murs du Sous-sol (sans objet pour le bâtiment C) :

##### 1.2.1.1 Murs périphériques

- En béton armé ou en béton armé à structure relativement étanche autorisant des suintement sur les parois selon DTU 14.1 (NFP 11-221-1) cunette de récupération des éventuelles eaux de suintement en pied de mur.  
- Finition brute de parement.

##### 1.2.1.2 Murs de refend

- En béton armé.

#### 1.2.2 Murs de façades et pignons

- En béton armé, isolation thermique intérieure par complexe isolant en polystyrène expansé et plaque de plâtre,  
- Revêtement extérieur en peinture ou lasure selon permis de construire.

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

- En béton armé, enduit pelliculaire sur supports destinés à être peints

#### 1.2.4 Murs ou cloisons séparatifs : (suivant plans)

- Entre locaux privatifs contigus et entre locaux privatifs et circulations communes :
  - Idem 1.2.3.  
ou
  - Cloisons séparatives type PLACOSTIL SAD constituées de plusieurs plaques de BA13 avec isolant laine de verre.
- Entre locaux privatifs et cages d'escaliers et d'ascenseur :
  - Murs en béton
  - Doublage thermo-acoustique selon plans.

### 1.3 PLANCHERS

#### 1.3.1 Planchers sur étages courants

- Dalle pleine en béton armé, épaisseur selon étude du BET structure, recevant une chape avec interposition d'un résilient acoustique. Enduit pelliculaire en sous face.

#### 1.3.2 Planchers sous terrasses

- Dalle pleine en béton armé, épaisseur selon étude du BET structure, isolation thermique sur locaux chauffés, enduit pelliculaire en sous face dans les logements

### **1.3.3 Plancher bas RDC hors emprise du sous-sol**

- Dalle portée épaisseur selon étude du BET structure. Recevant une chape avec interposition d'un isolant acoustique et thermique, épaisseur selon BET thermique.

### **1.3.4 Plancher haut du sous-sol sous locaux chauffés (sans objet pour le bâtiment C)**

- Dalle pleine en béton armé épaisseur selon étude du BET structure.
- Isolants acoustiques et thermique sous chape, selon nécessité étude thermique.
- Isolant thermique par flocage en sous-face selon nécessité étude thermique

### **1.3.5 Plancher haut du sous-sol sous commerce (Sans objet pour bâtiment C)**

- Dalle pleine en béton armé épaisseur selon étude du BET structure.
- Isolant thermique par flocage en sous-face selon nécessité étude thermique

### **1.3.6 Plancher intermédiaire sous-sol (Sans objet pour bâtiment C)**

- Dalle pleine en béton armé épaisseur selon étude du BET structure, finition brute

### **1.3.7 Plancher bas du sous-sol (sans objet pour le bâtiment C)**

- Dallage en béton armé sur terre-plein, ou dalle portée épaisseur selon étude du BET structure.

## **1.4 TOITURES**

### **1.4.1 Etanchéité et accessoires**

- Système de type multicouche, protection par dalles sur plots en terrasses privatives, gravillonnées en terrasses inaccessibles vues, végétalisée pour les toits terrasse.
- Lanterneau de désenfumage des cages d'escalier intégré en toiture

### **1.4.2 Ouvrages divers**

Sans objet

## **1.5 CLOISONS DE DISTRIBUTION**

### **1.5.1 Entre pièces principales**

- Cloisons de type PLACOSTIL 72/48, épaisseur 72 mm, constituées de 2 plaques de plâtre BA 13, fixées sur une ossature métallique.

### **1.5.2 Entre pièces principales et pièces de service**

Idem 1.5.1

## **1.6 ESCALIERS**

- Escaliers privatifs : Sans Objet

## **1.7 CONDUITS DE FUMÉE ET DE VENTILATION**

### **1.7.1 Conduits de fumée des chaudières individuelles (selon plans)**

- Conduits métalliques de type 3CE P Multi + de Pujolat pour l'évacuation des gaz brûlés des chaudières ou ventouses verticales ou horizontales.

### **1.7.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.**

- Conduits métalliques pour la ventilation mécanique contrôlée collective.

### **1.7.3 Conduits d'amené d'air frais des circulations d'étages**

- Sans Objet

### **1.7.4 Conduits de désenfumage des circulations d'étage**

- Sans objet

### **1.7.5 Conduits de ventilation du parc de stationnement**

- Trémies et grilles pour ventilation naturelle.

## **1.8 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

### **1.8.1 Chutes d'eaux pluviales.**

- En PVC, (localisation selon plans) si intérieures, en PVC ou en zinc ou alu si extérieures.

### **1.8.2 Chutes d'eaux usées.**

- En PVC en gaines techniques

### **1.8.3 Canalisations en rdc.**

#### **1.8.3.1 Canalisations apparentes**

- En PVC.

#### **1.8.3.2 Canalisations enterrées**

- En PVC.

### **1.8.4 Branchements aux égouts.**

- En PVC.

## **2. ANNEXES PRIVATIVES OU A USAGE PRIVATIF**

### **2.1 PARKINGS COUVERTS**

Localisation et dimensions selon plans du du Sous-sol

#### **2.1.1 Murs et cloisons**

- En béton ou maçonnerie d'agglomérés de ciment,

#### **2.1.2 Plafonds.**

- En béton armé.

#### **2.1.3 Sol.**

- Béton

#### **2.1.4 Portes d'accès (selon plans)**

Sans objet

#### **2.1.5 Equipement électrique**

Sans objet

### **3. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AUX IMMEUBLES.**

#### **3.1 HALL ET SAS D'ENTREE DU HALL**

##### **3.1.1 Sols**

- Carreaux de grès cérame format 45x45 ou 30x60 et coloris au choix de l'architecte posés sur chape flottante avec interposition d'un isolant phonique, plinthes assorties, tapis brosse encastré.

##### **3.1.2 Parois**

- Revêtement vinylique type Resimur de chez Muraspec (ou équivalent) ou enduit décoratif ou carrelage mural au choix de l'architecte.

##### **3.1.3 Plafonds**

- Plafond en plaques de plâtre perforées ou pleines, peintes, système Gyptone de Placoplâtre

##### **3.1.4 Élément de décoration (selon choix de l'architecte)**

- Miroir

##### **3.1.5 Portes d'accès et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble.**

###### **4.1.5.1 Porte d'accès au hall**

- En aluminium thermolaqué, vitrage feuilleté, condamnation par ventouses électromagnétiques, ferme-porte, décondamnation extérieure par badges Vigik ou par digicode ou depuis le logement avec le combiné visiophone et décondamnation intérieure par boutons poussoirs.

Nota : nombre de badges Vigik fournis : 2 pour T2, 3 pour T3, 4 pour T4

###### **4.1.5.2 Porte de sas du hall**

- Porte en aluminium thermolaqué, vitrage feuilleté, ferme-porte, serrure à rouleau.

##### **3.1.6 Boîte aux lettres dans sas RDC.**

Ensemble de boîtes à lettres aux normes de la Poste, modèle classique de chez RENZ.

##### **3.1.7 Tableau d'affichage.**

Tableau d'affichage mural avec ouvrant à clef, à usage du syndic.

### **3.1.8 Equipement électrique.**

Luminaires Led en plafond ou en applique sur les murs, commandés par minuterie et par détecteurs de présence.

## **3.2 CIRCULATION DU REZ-DE-CHAUSSEE ET COULOIRS D'ETAGES**

### **3.2.1 Sols.**

- Carrelage idem 4.1.1 au Rez de chaussée dans les circulations desservant des logements.
- Revêtement moquette Type 3630 SUPREME chez TECSOM et plinthes bois 10 cm à peindre aux étages.

### **3.2.2 Murs.**

- Peinture décorative selon choix de l'architecte.

### **3.2.3 Plafonds.**

- Plafonds en béton, 2 couches de peinture mate blanche pour les circulation d'étage.
- Plafonds en dalle 60x60 acoustique pour la circulation RDC.

### **3.2.4 Portes.**

- Selon plans, en bois recevant une finition peinture selon décoration architecte, ferme-portes.
- Façades de gaines techniques en bois, peintes.

### **3.2.5 Equipement électrique.**

- Luminaires en plafond ou en applique sur les murs, commandés par détecteurs de présence.

## **3.3 CIRCULATION DU PARKING**

### **3.3.1 Sols.**

- Béton brut dans le parc de stationnement. Délimitation des places de stationnements par marquage au sol. Numérotation au sol ou au mur.

### **3.3.2 Murs.**

- Béton ou agglomérés de ciment.

### **3.3.3 Plafonds.**

- Béton brut dans le parc de stationnement, pouvant recevoir un isolant thermique selon étude du BET thermique.

### **3.3.4 Portes d'accès.**

#### **3.3.4.1 Porte issue piéton extérieure bâtiment B**

- En métal recevant une finition peinte.

#### **3.3.4.2 Porte d'accès au SAS bâtiment A2**

- En bois recevant une peinture, équipée d'une garniture de porte et d'un ferme porte.

#### **3.3.4.3 Portail et portillon d'accès au parc de stationnement**

- Portail métallique à motorisation électrique et manœuvre par télécommande (1 unité fournie par place)

### **3.3.5 Rampes intérieures d'accès pour véhicule**

- En béton

### **3.3.6 Equipement électrique**

- Luminaires fluorescents dans le parc de stationnement, commande par détecteurs de mouvements raccordés sur le compteur SG.

## **3.4 CAGES D'ESCALIER INTERIEURES**

### **3.4.1 Sols des paliers**

- Peinture de sol

### **3.4.2 Murs**

- Peinture blanche sur béton brut finition C.

### **3.4.3 Plafonds**

- Peinture blanche sur béton brut finition C.

### **3.4.4 Escaliers, garde-corps et mains courantes.**

- Escalier en béton revêtu de peinture de sol
- Garde-corps en béton et mains-courantes en acier thermolaqué.

### **3.4.5 Désenfumage**

- Par châssis en partie haute au dernier étage du bâtiment.

### **3.4.6 Eclairage.**

- Luminaires commandés par détecteurs de mouvements.

## **3.5 LOCAL VELOS COMMUNS**

### **3.5.1 Locaux vélos**

- Murs finition brute.
- Sol en béton brut.
- Plafond en béton brut pouvant recevoir une isolation thermique selon BET thermique.
- Porte extérieure en métal, équipée d'une garniture de porte avec serrure un point, d'un cylindre et d'un ferme porte.
- Luminaire de type réglette.

## **3.6 LOCAUX TECHNIQUES**

### **4.6.1 Local de réception des ordures ménagères**

- Murs en béton recevant un revêtement de type faïence sur une hauteur de 1,40m et d'une peinture finition C au-delà.
- Sol recevant un revêtement carrelage 30x30.
- Plafond en béton brut pouvant recevoir une isolation thermique selon BET thermique.
- Porte extérieure en métal, équipée d'une garniture de porte avec serrure un point, d'un cylindre et d'un ferme porte.
- Luminaire de type réglette.

### **3.6.3 Local opérateur**

- Murs finition brute.
- Sol en béton brut.
- Plafond en béton brut pouvant recevoir une isolation thermique selon BET thermique.
- Porte intérieure en bois recevant une peinture, équipée d'une garniture de porte et d'un ferme porte.
- Luminaire de type réglette.

### **3.6.4 Local transformateur (bâtiment A1)**

- Murs en béton ou en parpaings, sol en béton, plafond en béton, grille en acier thermolaqué, porte en acier thermolaqué. Ensemble répondant aux normes ENEDIS.

### **3.6.5 Local ménage**

- Murs recevant une peinture sur support brut.
- Sol recevant un revêtement carrelage 30x30.
- Porte intérieure en bois recevant une peinture, équipée d'une garniture de porte et d'un ferme porte.
- Un vidoir avec faïence blanche 20X20 sur environ 1 m<sup>2</sup>
- Luminaire de type réglette.

## **4. EQUIPEMENTS GENERAUX DES IMMEUBLES**

### **4.1 ASCENSEUR HALL**

- Ascenseurs 8 places 630 Kg, tous niveaux desservis, sol carrelé, habillages des parois en panneaux plastifiés, porte de cabine en inox, miroir, façades palières en inox au rez-de-chaussée et en acier peint aux autres niveaux, manœuvre collective à la descente.

### **4.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE**

- Installation de type individuelle.

### **4.3 TELECOMMUNICATIONS**

#### **4.3.1 Téléphone.**

- Installation raccordée au réseau Orange, colonnes en gaines techniques palières, fourreaux au plafond du parking SS-1.

#### **4.3.2 Antenne T.V.**

- Antennes TNT collective, raccordement et câblage jusqu'aux logements.

#### **4.3.3 Fibre optique.**

- Installation d'une fibre optique en colonnes dans les gaines techniques palières, jusqu'au boîtier de communication situé dans le placard électrique des logements. Fourreaux d'adduction cheminant au plafond du parking RDC ou en RDC entre la gaine technique et le domaine public.

### **4.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES**

- Réception dans le local décrit à l'article 4.6.1., stockage et évacuation aux points d'apport volontaire mis à disposition par le service de collecte de la Ville.

## **4.5 VENTILATION DES LOCAUX**

### **4.5.1 Local déchets**

- Naturelle

### **4.5.2 Logements**

- Ventilation mécanique contrôlée simple flux hygroréglable,

### **4.5.3 Parc de stationnement**

- Ventilation naturelle

## **4.6 ALIMENTATION EN EAU**

### **4.6.1 Comptage général**

- Compteur d'eau dans citerneau en limite de propriété.

### **4.6.2 Suppresseur, réducteurs et régulateurs de pression**

- Si nécessaire selon la pression délivrée par le service concessionnaire.

### **4.6.3 Colonnes montantes**

- En cuivre ou en PVC, positionnées en gaines techniques palières.

### **4.6.4 Branchements particuliers.**

- Positionnés en gaines techniques palières. Frais d'abonnement, de comptage et de pose de compteur à charge de l'acquéreur.

## **4.7 RELEVAGE ET TRAITEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT DU SOUS-SOL**

### **4.7.1 Récupération des eaux de ruissellement du parc de stationnement**

- Regards à grilles, canalisations sous dallage, séparateur à hydrocarbures, fosses, rejet dans réseau public. Pompe de relevage selon nécessité.

## **4.8 ALIMENTATION EN GAZ**

### **4.8.1 Colonne montante**

- En cuivre, positionnée en gaines techniques palière

### **4.8.2 Branchements et comptages particuliers**

- Positionnés en gaines techniques palières. Frais d'abonnement, de comptage et de pose de compteur à charge de l'acquéreur.

## **4.9 ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

### **4.9.1 Comptage des services généraux**

- 1 comptage sous-sol et extérieur situé dans un des bâtiments, 1 comptage pour services généraux ; 1 sous-comptage par ascenseur.

### **4.9.2 Colonnes montantes**

- Positionnées en gaines techniques palières.

### **4.9.3 Branchement et comptages particuliers**

- Compteur et disjoncteur placés dans le tableau d'abonné du logement. Frais d'abonnement à charge de l'acquéreur.

#### **4.10 DESENFUMAGE DES CIRCULATIONS DE DESSERTE DES LOGEMENTS**

- Dans les circulations horizontales : Par volets de désenfumage asservis à la détection incendie. **Sans Objet pour ce bâtiment.**
- Dans les circulations verticales : Lanterneaux ou châssis de désenfumage au dernier palier des cages d'escalier. Déclenchement manuel en RDC.

### **5. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES.**

#### **5.1 VOIRIE**

##### **5.1.1 Voirie d'accès au parc de stationnement et stationnement extérieur**

- En enrobé noir ou en béton balayé.

#### **5.2 CIRCULATION DES PIETONS (SUIVANT PLANS)**

##### **5.2.1 Rampe d'accès aux entrées, emmarchements et cheminements piétons.**

- En béton balayé

#### **5.3 STATIONNEMENTS EXTERIEURS (SUIVANT PLANS)**

- En béton balayé ou en revêtement perméable.

#### **5.4 VOIRIE RETROCEDEE NORD -SUD (SUIVANT PLANS)**

- Structure de chaussée livrée en grave de type 0/31,5. Finition à la charge de la Ville selon les contraintes techniques de la note hydraulique.

#### **5.5 ESPACES VERTS**

##### **5.5.1 Plantations**

- Plantation suivant le plan de masse du permis de construire.

##### **5.5.2 Engazonnement**

- Selon le plan de masse de permis de construire.

##### **5.5.3 Clôtures**

- Clôture grillagée ou haie végétale selon permis de construire.

#### **5.6 ECLAIRAGE EXTERIEUR**

##### **5.6.1 Signalisation de l'entrée des immeubles**

- Hublots commandés par détecteur.

##### **6.4.2 Eclairage des voiries**

- Candélabres ou bornes lumineuses ou projecteurs sur façade selon étude d'éclairage.

## **5.7 RESEAUX DIVERS**

### **5.7.1 Eau**

- Branchement sur le réseau public

### **5.7.2 Gaz**

- Raccordement sur réseau GRDF

### **5.7.3 Electricité**

- Raccordement sur réseau ENEDIS

### **5.7.4 Egouts**

- Raccordements sur réseaux publics.

### **5.7.5 Epuration des eaux**

- Sans objet.

### **5.7.6 Télécommunications**

- Raccordement au réseau Orange

### **5.7.7 Drainage du terrain**

- Infiltration naturelle

### **5.7.8 Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain et les espaces verts**

- Espaces verts : infiltration naturelle.
- Bâtiments et voiries raccordés sur bassins de rétention enterré et aérien, rejet dans le réseau public selon arrêté du permis de construire.

\* \* \* \* \*