

# **LES JARDINS D'ILARIS**

**18 logements collectifs**

**4 impasse du Quartz**

**85270 SAINT-HILAIRE DE RIEZ**

Construction de 18 logements collectifs, 12 maisons de ville et 5 maisons individuelles

**La présente notice est dédiée aux logements collectifs**

DESCRIPTIF CONFORME A L'ARRETÉ DU 10 MAI 1968

## **DOSSIER CLIENT**

### **MAÎTRE D'OUVRAGE**

**SARL ADF AETHICA DEVELOPPEMENT FONCIER**

32 rue La Noue Bras de Fer – CS 86316  
44263 NANTES Cedex 2

- 1 - Caractéristiques techniques générales de l'immeuble
- 2 - Locaux privatifs et leurs équipements
- 3 - Annexes privatives
- 4 - Parties communes intérieures à l'immeuble
- 5 - Équipements généraux de l'immeuble
- 6 - Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements

Fait à Nantes, le 3 juin 2024

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 1/18

Paraphe Acquéreurs

## Préambule

L'opération LES JARDINS D'ILARIS consiste en la réalisation d'un bâtiment de 18 logements collectifs, de 12 maisons de ville, de 5 maisons individuelles et de 9 logements conventionnés située avenue de la Pelle à Porteau à Saint-Hilaire de Riez (85270).

La présente notice concerne la réalisation du bâtiment A comportant 18 logements collectifs intégrés dans un bâti en R+1, destiné à l'acquisition libre et comportant des stationnements aériens pour véhicules à rez-de-chaussée. Il sera situé en accès direct depuis la rue créée perpendiculairement à l'Avenue de la Pelle à Porteau et sera adressé 4 impasse du Quartz.

Une seconde typologie de logements, dénommée Maisons de Ville, concerne la construction de maisons de ville accolées (M1 à M12). Ces maisons se situent en fond de parcelle, et seront accessibles depuis la rue créée perpendiculairement à l'Avenue de la Pelle à Porteau, via un cheminement piéton extérieur. Elles possèdent également leurs stationnements pour véhicules en aérien à RDC.

Le bâtiment A et les maisons de ville constituent une seule et même copropriété.

La voirie desservant les logements appartiendra à l'Association Syndicale Libre dont la copropriété sera membre.

L'opération comporte également :

- 5 maisons individuelles (M13 à M17) situées également en fond de parcelle, accessibles depuis la voie privée et via un cheminement piéton extérieur. Elles auront à la fois un garage et un parking aérien.
- 9 logements conventionnés intégrés dans un bâti en R+1, comportant des stationnements aériens à RDC.

La construction respectera les lois et réglementations en vigueur, les normes et DTU d'application obligatoire et les règles de construction et de sécurité, en particulier la réglementation acoustique (NRA), la réglementation thermique, la norme électrique NFC 15-100 et la réglementation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduites (PMR), en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé.

## Parkings

Places de stationnements aériens réalisées en pavés enherbés avec fourreaux en attente pour possible raccordement à une borne électrique.

## Caractéristiques thermiques

L'ensemble des prestations mises en œuvre sera conforme à la RE2020. Cette performance énergétique concerne l'ensemble immobilier dans son entier puisque le calcul s'opère globalement sur l'ensemble du bâtiment et non logement par logement.

L'étude thermique garantira que l'ensemble immobilier atteint une consommation conventionnelle d'énergie primaire performante exprimée en kWh par m<sup>2</sup>. Le calcul standardisé prend en compte le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et la ventilation.

D'autre part, avant de procéder à la livraison des logements, un diagnostiqueur certifié établira pour chaque logement un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Il s'agit d'une évaluation indiquant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Le calcul standardisé prend en compte le chauffage et l'eau chaude et s'exprime en kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 2/18

Paraphe Acquéreurs

Ainsi, de par ces définitions, et des divergences à la suite de la nouvelle classification DPE, il n'est pas exclu que des logements situés dans un immeuble RE2020 n'affichent pas une performance de type A dans le Diagnostic de Performance Énergétique. De plus, il est précisé que les consommations sont calculées sur la base d'un modèle de comportement (moyennes statistiques d'occupation, température de confort à 19°C, température réduite à 16°C,) qui ne saurait, en aucun cas, présager du niveau réel des consommations dépendant de l'usage de chacun.

### **Particularités accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)**

Concernant l'accès aux éventuels balcon, loggia ou terrasse depuis l'intérieur du logement, la différence de niveau (ressaut) sera optimisée. Néanmoins des contraintes techniques diverses : isolation thermique, relevés d'étanchéité, rejointo, peuvent imposer des différences de 15, 20 voire 25 cm selon les cas. La hauteur du ressaut sera précisée sur le plan de vente.

### **Prestations mises en œuvre**

Les marques ou natures de matériaux de la présente notice ne sont indiquées que pour en définir la nature et le niveau de qualité. Le maître d'ouvrage pourra y apporter des modifications dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation administrative, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, faillite d'entreprise ou de fournisseur, difficultés d'importation, évolution ou fin de gamme d'un produit, impératifs techniques,...). Toutefois, les matériaux, équipements ou appareils de remplacement seront toujours de qualité équivalente. Le maître d'ouvrage pourra également améliorer la qualité de tout ou partie de la construction.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes de l'immeuble et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 3/18

Paraphe Acquéreurs

## **1 - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE**

### **1.1 - INFRASTRUCTURE**

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1.1.1. Fouilles                | Terrassements nécessaires à l'édification du bâtiment  |
| 1.1.2. Fondations              | En béton armé par semelles filantes, pieux, puits ou autres, suivant rapport du géotechnicien et spécifications du bureau de contrôle. |
| 1.1.3. Dalle basse du sous-sol | Sans objet   |

### **1.2 - MURS ET OSSATURE**

- |  |   |
|--|---|
| 1.2.1. Murs niveau enterré :<br>1/ Murs périphériques                                      | Sans objet  |
| 2/ Murs de refends   | Sans objet  |
| 1.2.2. Murs de façades   | Maçonnerie de briques y compris allège, trumeaux avec isolation thermique intérieure suivant calculs réglementaires.<br>Revêtements extérieurs : enduit monocouche gratté, teinte suivant les plans de façades de l'architecte.<br>Des modifications pourront intervenir en cours de chantier en fonction des choix et effets de modénature que souhaitera donner l'architecte de l'opération, en concertation avec les intervenants du chantier. |
| 1.2.3. Murs pignons  | Idem 1.2.2  |
| 1.2.4. Murs mitoyens   | Néant   |
| 1.2.5. Murs extérieurs divers<br>(loggias)   | Idem 1.2.2.   |
| 1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux<br>(refends)                                 | Voile en béton banché, épaisseur 16 cm minimum.   |
| 1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs<br>entre locaux privatifs contigus                      | Voile béton 18 cm minimum ou cloisons de 16 cm composées de chaque côté de plaque de plâtre double avec incorporation de laine de verre ; isolation acoustique réglementaire.   |
| entre locaux privatifs et autres locaux<br>(escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers) | Voile béton 16 cm minimum avec isolation thermique et acoustique réglementaire si nécessaire.   |
| entre locaux privatifs et circulations communes  | Voile béton 16 cm minimum, isolation acoustique réglementaire.  |

### **1.3 – PLANCHERS**

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1.3.1. Planchers sur étage courant | Béton armé épaisseur type poutrelles et hourdis avec dalle de compression |
| Plancher bas du rez-de-chaussée    | Dallage en béton armé.  |
| 1.3.2. Planchers sous terrasse     | Sans objet  |

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 4/18

Paraphe Acquéreurs

1.3.3.	Planchers sur locaux collectifs, circulations et locaux divers chauffés	Dito 1.3.1.
1.3.4.	Plancher sur locaux non-chauffés ou ouverts	En béton armé avec isolation thermique projetée ou rapportée en sous-face, épaisseur selon calculs réglementaires.

#### **1.4 - CLOISONS DE DISTRIBUTION**

1.4.1.	Entre pièces principales	Cloisons à parements en plaque de plâtre de type Placostil 72/48 avec laine minérale de 45 mm ou mur béton selon plans.
1.4.2.	Entre pièces principales et pièces de service	Dito 1.4.1. Cas de la cloison dite « PMR » pour accessibilité PMR. Cette cloison est réalisée en plaques de plâtre, localisation suivant indications sur les plans architecte.

#### **1.5 - ESCALIERS DES PARTIES COMMUNES**

1.5.1	Escalier intérieur	En béton armé préfabriqués par volée ou coulés en place, finition destinée à recevoir une moquette
-------	--------------------	--

#### **1.6 - CONDUITS DE FUMÉES ET DE VENTILATION**

1.6.1.	Conduits de fumée des locaux de l'immeuble	Sans objet
1.6.2.	Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble	La ventilation est une ventilation mécanique contrôlée simple flux (VMC). L'extraction de l'air se fait grâce à un extracteur situé en combles et des conduits en tôle spiralée positionnés dans des gaines verticales et des soffites horizontaux en plafonds en parties privatives comme en parties communes.
1.6.3.	Conduits d'air frais	Sans objet
1.6.4.	Conduits de fumée de chaufferie	Néant
1.6.5.	Ventilation haute de chaufferie	Sans objet.

#### **1.7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS**

1.7.1.	Chutes d'eaux pluviales	En aluminium en extérieur et/ou en PVC dans les gaines intérieures des logements.
1.7.2.	Chute d'eaux usées	En PVC, dans les gaines intérieures des logements.
1.7.3.	Canalisations sous-dallage	En PVC.
1.7.4.	Branchements aux égouts	Installation des réseaux de rejets jusqu'à l'égout, branchements compris.

Paraphe SARL ADF

Paraphe Acquéreurs

## **1.8. - TOITURES**

- |  |  |
|--|--|
| 1.8.1. Charpente, couverture et accessoires                  | Charpente type fermette suivant plan de charpente<br>Couverture en tuiles pour le bâtiment principal<br>Couverture bac acier pour le local vélos<br>Accessoires de récupération en aluminium |
| 1.8.2. Etanchéité et accessoires                             | Complexe d'étanchéité multicouche protection gravillonnée avec isolation thermique suivant calculs réglementaires  |
| 1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers | Conduits divers débouchant en toiture : VMC, et ventilation de chutes des eaux usées, ...  |

## **2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS**

### **2.1 - SOLS ET PLINTHES**

- |  |  |
|--|--|
| 2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales<br>Compris cuisines, entrées et dégagements | Au Rdc uniquement : chape désolidarisée<br>Revêtement de sol PVC en lé, classement U2SP3 collé.<br>Plinthes en bois 70 mm de hauteur peintes en blanc.   |
| 2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service<br>salles d'eau et bains                     | Au Rdc : chape désolidarisée et carrelage grès émaillé 40x40, choix dans la gamme Standing de chez Point, plinthes assorties en carrelage, forme de pente pour permettre l'écoulement de la douche à l'italienne vers le siphon encastré<br>Profil de jonction dans l'emprise des huisseries des portes à chaque changement de nature de revêtements de sols, pouvant inclure un léger ressaut (< 2 cm). |
| 2.1.3. Sols des balcons et loggias   | Au R+1 : carrelage grès émaillé 40x40 posé sur sous couche acoustique, choix dans la gamme Standing de chez Point, plinthes assorties en carrelage<br>Profil de jonction dans l'emprise des huisseries des portes à chaque changement de nature de revêtements de sols, pouvant inclure un léger ressaut (< 2 cm).   |
| 2.1.4. Sols des terrasses  | Béton brut recouvert d'une étanchéité liquide<br>Afin de respecter l'accessibilité PMR, il pourra être mis en place une grille caillebotis (métallique ou en résine) devant les baies d'accès.   |

### **2.2 - REVETEMENTS MURAUX**

(autres que enduits peintures, papiers peints et tentures)

- |  |  |
|--|--|
| 2.2.1. Revêtements muraux des pièces de service<br>salles d'eau et bains | Carreaux de faïence format 20x40 cm environ, toute hauteur au pourtour des receveurs de douche et des baignoires, choix dans la gamme Standing de chez Point P<br>Aucune faïence n'est prévue dans les cuisines. |
| 2.2.2. Revêtements muraux des pièces de service<br>cuisine               | Néant.   |

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 6/18

Paraphe Acquéreurs

### **2.3 - PLAFONDS**

(sauf peinture et tentures)

2.3.1 Plafond des pièces intérieures

Soffites ou faux-plafonds selon les besoins de dévoiements des réseaux.

Faux-plafond horizontal du premier étage sous toiture réalisé en plaques de Placoplatre, isolation suivant les calculs réglementaires.  
Faux-plafond du Rdc sous plancher béton en plaques de Placoplatre,

2.3.2. Plafond des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.3. Plafond des loggias

Sans objet.

2.3.4. Sous-face des balcons

Peinture sur béton, coloris au choix de l'architecte

### **2.4 - MENUISERIES EXTÉRIEURES**

2.4.1. Pièces principales

Les baies vitrées sont en double vitrage avec un cadre en PVC blanc. Selon les plans, elles comportent des parties ouvrantes (ouverture à la française, coulissantes) et éventuellement des parties fixes vitrées. Les baies répondent aux caractéristiques acoustiques et thermiques en vigueur.

2.4.2. Pièces de services

Cuisine, Salle d'eau et de bain

dito 2.4.1 selon plans

### **2.5 - FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATION PROTECTION ANTISOLAIRE**

2.5.1. Pièces principales

Coffre volet en PVC saillant avec isolation thermique intégrée et tablier roulant en lames PVC, manœuvre par commande électrique pour les fenêtres et portes-fenêtres, blocage automatique en fin de course.

Pour les baies de largeur supérieure à 1,80m, les lames du tablier seront en aluminium.

2.5.2. Pièces de services

Cuisine, Salle d'eau et de bain

Dito 2.5.1 sauf salles de bains et d'eau prévues sans volets roulants.

### **2.6 - MENUISERIES INTÉRIEURES**

2.6.1. Huisseries et bâtis

Huisseries bois.

2.6.2. Portes intérieures

Portes isoplanes alvéolaires

Condamnation par pêne dormant à clef sur chambres, à boutons sur salle de bains, d'eau et WC. Bec de cane seul pour les autres pièces.

2.6.3. Impostes et menuiseries

Néant.

2.6.4. Portes palières

Portes à âme pleine avec parements stratifiés

- Affaiblissement acoustique : 39 dB
- Serrure trois points, A2P1\*
- Cylindre A2P1\* + 3 clés + carte de propriété.

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 7/18

Paraphe Acquéreurs

2.6.5.	Portes de placards	Selon les plans, portes coulissantes ou ouverture à la française, mélaminées blanc 10 mm dans encadrement laqué. Les portes de largeur < 0,90 m ouvriront à la française.
2.6.5bis	Portes d'ETEL (espace technique électrique du logement)	Bac ETEL encastré avec porte métallique ouvrant sur la hauteur du tableau électrique
2.6.6.	Portes de locaux de rangement	Sans objet.
2.6.7.	Moulures et habillages	Sans objet.
2.6.8.	Escaliers intérieurs des duplex	Sans objet.

### **2.7 - SERRURERIE ET GARDE CORPS**

2.7.1.	Garde-corps et barres d'appui	En acier galvanisé brut avec remplissage par barraudage bois
2.7.2.	Grille de protection des baies	Néant.
2.7.3.	Ouvrages divers (pare-vue)	Sans objet – séparatifs des terrasses par maçonnerie enduite, localisation suivant plans

### **2.8 - PEINTURES, PAPIERS, TENTURES**

2.8.1.	Peintures extérieures et vernis :	
	1/ sur menuiseries	Néant.
	2/ sur fermetures et protections	Néant.
	3/ sur serrurerie	Néant
	4a/ sur murs des loggias/balcons	Enduit monocouche de façade
	4b/ sur plafonds des loggias/balcons	Les sous-faces des balcons sont en béton brut peint
2.8.2.	Peintures intérieures :	
	1/ sur menuiseries	Impression et 2 couches de satinée blanche
	2/ sur murs	Impression et 2 couches de peinture mate blanche type Atlas Extreme de JEFCO ou équivalent.
	3/ sur plafonds	Impression et 2 couches de peinture mate blanche type Atlas Extreme de JEFCO ou équivalent.
	4/ sur canalisations, tuyauterie, chutes	Accrochage et 2 couches de peinture satinée blanche.
2.8.3.	Papiers peints :	Sans objet.

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 8/18

Paraphe Acquéreurs

## **2.9 - ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS**

### 2.9.1.    Equipements ménagers :

1/ Cuisine/kitchenette

Attentes eau froide, eau chaude en cuivre ou polyéthylène réticulé (PER) et évacuation en tuyau PVC pour les eaux usées.

La fourniture et la pose d'un évier inox, d'une robinetterie mitigeuse à disque céramique et d'un meuble sous-évier en mélaminé blanc est proposé en option.

2/ Evacuation des déchets

Néant.

3/ Armoire sèche-linge

Néant.

### 2.9.2.    Equipements sanitaires et plomberie

1/ Distribution d'eau froide

Installation conforme aux normes et réglementation techniques en vigueur avec incorporation des canalisations en dalle depuis la gaine jusqu'au logement et passage en apparent sur les murs dans les pièces humides.  
Canalisations verticales encastrées dans les gaines techniques.

2/ Production, distribution et comptage d'eau chaude sanitaire collective

Néant.

3/ Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuelle

Production d'eau chaude sanitaire par un chauffe-eau thermodynamique individuel monobloc sur air extrait type T.Flow de chez ALDES, capacité suivant taille du logement (implantation suivant plan).

Distribution en tubes cuivre ou polyéthylène réticulé (PER).

4/ Evacuations

En tuyaux PVC horizontaux apparents depuis les équipements jusqu'aux gaines techniques communes verticales passant dans le logement.

5/ Distribution gaz

Néant.

6/ Branchements en attente

2 attentes pour lave-linge et lave-vaisselle localisées selon plan de vente : en cuisine, SdB, SdE.

7/ Appareils sanitaires

Selon plans : baignoire acrylique ou receveur de douche rapporté en céramique ou acrylique blanc équipé d'une robinetterie mitigeuse avec douchette.

Les Sde du Rdc sont équipées en base d'une douche à l'italienne, voir art 2.1.2

Ensemble WC en porcelaine blanche, posé au sol avec réservoir attenant à double action 3/6 litres, abattant double.

Ensemble meuble vasque PRIMARO de chez SANIJURA de 46 cm de profondeur, largeur suivant le plan de vente composé d'un plan en céramique blanche, d'une robinetterie mitigeuse à cartouche à disques céramique Bauedge de chez GROHE ou équivalent, d'un meuble à 2 tiroirs en mélaminé, 3 coloris au choix.

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 9/18

Paraphe Acquéreurs

8/ Accessoires divers

Miroir et applique lumineuse au-dessus de la vasque dans les salles de bains et salles d'eau.  
Pare-douche vitré avec profils métalliques pour les receveurs de douche du R+1  
Pare-douche vitré en option pour les douches à l'italienne du Rdc

2.9.3. Equipements électriques :

1/ Type d'installation  
Encastrée sous fourreaux dans les planchers, murs et cloisons.  
Tableau électrique dans gaine électrique spécifique.

2/ Puissance à desservir  
Puissance calculée selon la typologie du logement.

3/ Equipement de chaque pièce  
Equipements électriques conformes à la norme NFC 15-100. Les prises électriques et les interrupteurs seront placés à des hauteurs adaptées, selon la réglementation. Les points lumineux seront équipés de DCL avec fiche douille.

Détails de l'équipement électrique des logements (conforme à la norme NF C 15-100)	
Séjour	- 5 prises de courant réparties en périphérie de la pièce - 1 point d'éclairage
Cuisine	- 2 prises de courant spécialisées 16A pour le four, la machine à laver - 1 alimentation spécialisée 32A pour les plaques de cuisson - 6 prises de courant non spécialisées 16A (1PMR à 1,20m, 4PC plan de travail à 1,20m et 1 pour réfrigérateur) - 1 prise hotte et 1 prise micro-ondes - 1 point d'éclairage en applique - 1 point d'éclairage
Coin cuisine (<4m <sup>2</sup> )	- 2 prises de courant spécialisées 16A pour le four, la machine à laver - 1 alimentation spécialisée 32A pour les plaques de cuisson - 4 prises de courant non spécialisées 16A (1PMR à 1,20m, 2PC plan de travail à 1,20m et 1 pour réfrigérateur) - 1 prise hotte et 1 prise micro-ondes - 1 point d'éclairage en applique - 1 point d'éclairage
Chambres	- 3 prises de courant 16A - 1 point d'éclairage
Salle d'eau	- 1 prise de courant 16A - 1 point d'éclairage en plafond et un point d'éclairage en applique (bandeau lumineux au-dessus du miroir)
Entrée / Dégagement, pièce > 4m <sup>2</sup>	- 1 prise de courant 16A - 1 point d'éclairage
WC séparés (selon plans)	- 1 prise de courant pour le sanitaire PMR - 1 point d'éclairage en plafond en simple allumage
Balcon ou terrasse	Sans objet

4/ Sonnerie de porte palière  
Sonnerie avec bouton poussoir porte étiquette et carillon intégré au tableau électrique du logement.

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 10/18

Paraphe Acquéreurs

#### 2.9.4. Chauffage

Électrique individuel par émetteurs avec thermostat numérique de type :

- radiateur à chaleur douce avec corps de chauffe en fonte de type Nirvana Neo d'ATLANTIC ou équivalent, de couleur blanche pour l'ensemble du logement à l'exception des salles de bains et salle d'eau
- sèche serviettes blanc DORIS d'ATLANTIC ou équivalent pour les salles de bains et salle d'eau.

Un programmeur de chauffage électrique de type PACK ZENEKO de THERMOR ou équivalent (placé dans le séjour ou l'entrée) permet une gestion hebdomadaire des températures de l'ensemble des émetteurs.

#### 2.9.5. Ventilation des logements

La ventilation est collective de type VMC (ventilation mécanique contrôlée) simple flux hygroréglable, grâce à un (ou des) groupe(s) situé(s) en combles et des réseaux de gaines distribuant l'ensemble des logements (cf art 1.6.2 et 5.5)..

Des bouches d'extraction hygroréglables sont disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bain, salle d'eau et WC) et permettent d'évacuer l'air vicié.

En pièces principales (séjours et chambres), des entrées d'air frais s'effectuent par des grilles hygroréglables encastrées soit en partie haute des menuiseries extérieures, soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées.

#### 2.9.6. Equipement intérieur des placards et pièces de rangement

##### 1/ Placards des entrées

Aménagement en mélaminé blanc.

Pour les placards de longueur supérieure à 120cm : tablette haute à 170cm, 3 étagères de 60cm de large, barre de penderie sur le reste.

Pour les placards de longueur comprise entre 80 et 120 cm : tablette haute à 170cm, 3 étagères sur la moitié, barre de penderie sur l'autre moitié.

Pour les placards de longueur inférieure à 80 cm : tablette haute à 180cm, barre de penderie sur le reste.

##### 2/ Placards des chambres

Localisation suivant plans

Aménagement en mélaminé blanc.

Pour les placards de longueur supérieure à 120 cm : tablette haute à 170 cm, 3 étagères de 60 cm de large, barre de penderie sur le reste.

Pour les placards de longueur inférieure à 120cm : tablette haute à 170 cm, 3 étagères sur la moitié, barre de penderie sur l'autre moitié.

##### 3/ Pièces de rangement

Néant.

#### 2.9.7. Equipements de télécommunications

##### 1/ Tableau de communication

Ce tableau permet le lien entre les réseaux (réseau hertzien, fibre optique et les prises décrites ci-après.

##### 2/ Prises de communications (télévision, téléphone, internet)

2 prises RJ45 en séjour et 1 prise RJ45 dans chaque chambre. Chaque prise est câblée en étoile depuis le tableau de communication.

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 11/18

Paraphe Acquéreurs

3/ Interphonie entrée d'immeuble

Report des appels depuis la platine de rue sur le téléphone personnel du résident (mobile ou fixe du logement ; possibilité de programmation de 2 numéros). Depuis son téléphone, l'occupant pourra déclencher l'ouverture de la 1ère porte du hall d'entrée.

2.9.8. Autres équipements

Le système fonctionne grâce à un kit GSM et une carte SIM nécessitant un abonnement. Celui-ci a été pris en charge pour les 15 premières années par le promoteur.

Détecteur de fumée dans tous les logements.

### **3 - ANNEXES PRIVATIVES**

#### **3.1 - CAVES**

3.1.1.	Murs ou cloisons	Sans objet.
3.1.2.	Plafonds	Sans objet.
3.1.3.	Sols	Sans objet.
3.1.4.	Portes d'accès	Sans objet.
3.1.5.	Ventilation naturelle	Sans objet.
3.1.6.	Equipement électrique	Sans objet.

#### **3.2 – BOX ET PARKINGS COUVERTS**

3.2.1.	Murs ou cloisons	Sans objet.
3.2.2.	Plafonds	Sans objet.
3.2.3.	Sols	Sans objet.
3.2.4.	Portes d'accès (box uniquement)	Sans objet.
3.2.5.	Ventilation naturelle	Sans objet
3.2.6.	Equipement électrique	Sans objet.

#### **3.3 – PARKINGS EXTÉRIEURS**

3.3.1.	Sols	Pavés engazonnés et fond de place enherbé suivant plan de masse.
3.3.2.	Délimitation au sol	Par bande de peinture aux angles et chasse roue en fond de place
3.3.3	Système de repérage	Peinture.
3.3.4.	Système condamnant l'accès	Néant
3.3.5.	Eclairage extérieur	Par mâts ou bornes électriques pilotés par un interrupteur crépusculaire

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 12/18

Paraphe Acquéreurs

### **3.4 – ESPACES VERTS à jouissance exclusive**

- |        |                               |   |
|--------|-------------------------------|---|
| 3.4.1. | Plantations, arbres, arbustes | Selon plans : haies séparatives de lots   |
| 3.4.2. | Engazonnement                 | Engazonnement des espaces verts.  |
| 3.4.3. | Clôtures                      | En limite de lot : par clôture grillagée plastifiée, hauteur 100cm, portillon selon plans de vente. |
| 3.4.4. | Arrosage                      | Sans objet  |

## **4 – PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES A L'IMMEUBLE**

### **4.1 - HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE**

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 4.1.1. | Sols  | Carrelage décoratif en grès cérame selon plan de décoration de l'architecte, avec plinthes assorties en périphérie. Tapis essuie-pieds posé au sol ou encastré, selon projet architecte.   |
| 4.1.2. | Parois  | Peinture, habillage décoratif et miroir selon plan de décoration de l'architecte.  |
| 4.1.3. | Plafonds                                      | Faux-plafonds en plaques de plâtre avec finition peinture selon plan de décoration de l'architecte.  |
| 4.1.4. | Eléments de décos                             | Selon plan de décoration de l'architecte.  |
| 4.1.5. | Porte d'accès, fermeture, appel des occupants | Portes vitrées en aluminium ou acier laqué. La porte extérieure est équipée d'une ventouse électromagnétique avec lecteur de badge de type VIGIK et l'ouverture est commandée par visiophone ou depuis le téléphone personnel des résidents. |
| 4.1.6. | Boîtes aux lettres                            | Ensemble de boîtes aux lettres anti-vandalisme aux normes de la Poste. Caisson et cade en acier laqué. Portes individuelles en acier, serrure de sûreté fournie avec deux clés et porte-étiquette clipsé.                                    |
| 4.1.7. | Chauffage                                     | Néant.   |
| 4.1.8. | Equipement électrique                         | Eclairage par luminaires en applique et/ou spots selon plans de l'architecte, allumage par détecteurs de présence.   |

### **4.2 – CIRCULATIONS ET COULOIRS EN REZ-DE-CHAUSSEÉ ET ÉTAGE**

- |        |                       |   |
|--------|-----------------------|---|
| 4.2.1. | Sols                  | RDC : carrelage identique au hall d'entrée<br>Etage : moquette U3P3 avec plinthes en bois peint.                        |
| 4.2.2. | Murs                  | Peinture selon plan de décoration de l'architecte   |
| 4.2.3. | Plafonds              | Peinture ou mise en œuvre d'un faux-plafond acoustique sur ossature.  |
| 4.2.4. | Portes d'accès        | Sans objet  |
| 4.2.5. | Equipement électrique | Appliques murales ou spots, allumage par détecteurs de présence, prise de courant par niveau placée en gaine technique. |

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 13/18

Paraphe Acquéreurs

#### **4.3 - CIRCULATION EN SOUS-SOL ou PARKING**

4.3.1.	Sols	Sans objet
4.3.2.	Murs	Sans objet.
4.3.3.	Plafonds	Sans objet
4.3.4.	Portes d'accès	Sans objet
4.3.5.	Rampes d'accès pour véhicules	Sans objet
4.3.6.	Equipement électrique	Sans objet
4.3.7.	Equipement divers en sous-sol	Sans objet

#### **4.4 - CAGE D'ESCALIERS**

4.4.1.	Sols des paliers	Moquette identique à celle de la circulation 'étage
4.4.2.	Murs	Peinture teinte blanche
4.4.3.	Plafonds	Idem 4.4.2.
4.4.4.	Escaliers, marches, contre-marches	Moquette U3P3 teinte selon plan de décoration de l'architecte
4.4.5.	Eclairage	Hublots posés en applique ou plafonniers asservis à une temporisation, allumage par détecteurs de présence.

#### **4.5 - LOCAUX COMMUNS**

4.5.1.	Garage à vélos extérieur ouvert	Murs en agglomérés bruts. Sol en béton brut ou enrobé Système de rangement individuel.
4.5.2.	Buanderie collective	Sans objet.
4.5.3.	Séchoir collectif	Sans objet.
4.5.4.	Locaux de rangement et d'entretien	Sans objet.
4.5.5.	Locaux sanitaires	Sans objet.

#### **4.6 – LOCAUX SOCIAUX**

4.6.1.	Salle de bricolage	Sans objet.
4.6.2.	Salle de jeux et de réunions	Sans objet.

#### **4.7 – LOCAUX TECHNIQUES**

4.7.1.	Local de réception des ordures ménagères	Murs en béton revêtus de carrelage 20x20cm sur 1,40m de haut. Sol carrelage grès cérame 20x20cm. Siphon de sol et robinet de puisage. Porte métallique, cylindre sur organigramme. Prises d'air frais en façade et ventilation mécanique Hublot étanche en applique, commande sur détecteur.
--------	--	---

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 14/18

Paraphe Acquéreurs

4.7.1bis.	Local encombrants	Sans objet
4.7.2.	Chaufferie	Néant
4.7.3.	Sous-station de chauffage	Néant
4.7.4.	Local des surpresseurs	Néant
4.7.5.	Local transformateur électrique	A l'entrée de la propriété, local transformateur préfabriqué mis à disposition d'ENEDIS selon convention.
4.7.6.	Local machinerie d'ascenseur	Sans objet
4.7.7	Local ventilation mécanique	En combles
4.7.8.	Local opérateur	Sol, murs et plafond en béton brut Porte métallique
		Néant.

#### **4.8 - CONCIERGERIE**

### **5 - ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE**

	<b><u>5.1 – ASCENSEUR</u></b>	Sans objet
	<b><u>5.2 – CHAUFFAGE – EAU CHAUDE</u></b>	
5.1.2.	Equipement thermique de chauffage 1/ Production de chaleur 2/ Régulation automatique 3/ Pompe et brûleurs 4/ Accessoires 5/ Colonnes montantes	Sans objet (cf 2.9.2 et 2.9.4 production individuelle pour l'ECS et le chauffage).
5.2.2.	Service d'eau chaude 1/ Production d'eau chaude 2/ Réservoir 3/ Pompe et brûleurs 4/ Comptage général 5/ Colonnes montantes	Sans objet (cf 2.9.2 et 2.9.4 production individuelle pour l'ECS et le chauffage).

#### **5.3 – TÉLÉCOMMUNICATIONS**

5.3.1.	Téléphone	Depuis la chambre de tirage située sur le domaine public jusqu'au local technique opérateur situé au RDC. Depuis ce local, les logements sont alimentés par les colonnes montantes palières en fibre optique.
5.3.2.	Antenne télévision et radio	Installation collective TNT en partie haute du bâtiment.

#### **5.4 - RÉCEPTION/STOCKAGE ET ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGERES**

Réception dans un local poubelle (cf. 4.7.1.) par dépôt direct dans les receveurs.

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 15/18

Paraphe Acquéreurs

## **5.5 - VENTILATION MÉCANIQUE**

Extracteurs situés en combles.

## **5.6 - ALIMENTATION EN EAU**

5.6.1.	Comptages généraux	Un compteur général pour le bâtiment est situé dans un citerneau à l'entrée de la résidence.
5.6.2.	Surpresseurs, réducteurs de pression	Sans objet
5.6.3.	Colonnes montantes	Colonne montante située en gaine palière
5.6.4.	Branchements particuliers	En gaines techniques dans les parties communes, clapet anti-retour, vanne de coupure et manchettes PVC en attente pour pose ultérieure de compteurs individuels (non compris, à la charge de la copropriété).

## **5.7 - ALIMENTATION EN GAZ**

5.7.1.	Colonnes montantes	Sans objet
5.7.2.	Branchements et comptages particuliers	Sans objet
5.7.3.	Comptage de services généraux	Sans objet

## **5.8 - ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ**

5.8.1.	Comptage des services généraux	L'alimentation se fait depuis le coffret de coupure ENEDIS intégré en façade
5.8.2.	Colonnes montantes	Le comptage des services généraux est installé dans les gaines palières. Ce compteur alimente : éclairage extérieur du bâtiment uniquement et parties communes, VMC
5.8.3.	Branchements et comptage particulier	Colonnes montantes dans les gaines palières
		Câbles depuis les gaines jusqu'aux comptages installés dans les logements. Les compteurs individuels des logements LINKY sont fournis par ENEDIS et installés sur les tableaux d'abonnés.

## **6 - PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS**

### **6.1 - VOIRIES**

6.1.1.	Voirie d'accès	Voirie en enrobé
6.1.2.	Trottoirs	Sans objet
6.1.3.	Parkings visiteurs	Sans objet

### **6.2 - CIRCULATION DES PIÉTONS**

6.2.1.	Chemins d'accès aux entrées	Aménagement en enrobé grenaillé
6.2.2.	Chemins piétonniers	Aménagement en enrobé grenaillé

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 16/18

Paraphe Acquéreurs

### **6.3 - ESPACES VERTS**

- |        |                               |  |
|--------|-------------------------------|--|
| 6.3.1. | Plantations, arbres, arbustes | Suivant plans du concepteur.             |
| 6.3.2. | Engazonnement                 | Engazonnement des espaces verts communs. |
| 6.3.3. | Arrosage                      | Néant                                    |

### **6.4 - AIRES DE JEUX ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

- |        |             |             |
|--------|-------------|-------------|
| 6.4.1. | Sols        | Sans objet. |
| 6.4.2. | Equipements | Sans objet. |

### **6.5 - ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR**

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| 6.5.1. | Signalisation de l'entrée de l'immeuble    | Par spots ou appliques ou bornes lumineuses ou candélabres.  |
| 6.5.2. | Eclairage des voiries, espaces verts, jeux | Eclairage par bornes ou candélabres selon plan de VRD<br>Déclenchement par minuterie et sonde crépusculaire. |

### **6.6 - CLOTURES**

- |        |                              |  |
|--------|------------------------------|--|
| 6.6.1. | Sur rue                      | Clôture ganivelle bois ht 1.20 m en séparatif entre jardins et voie de circulation principale                |
| 6.6.2. | Avec les propriétés voisines | Clôture grillagée ht 1.00m en séparatifs de jardins, avec haie végétale sur l'une ou l'autre des propriétés. |

### **6.7 - RÉSEAUX DIVERS**

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| 6.7.1. | Eau   | Canalisations avec vanne d'isolement, té de purge et clapet anti-retour   |
| 6.7.2  | Gaz   | Sans objet  |
| 6.7.3. | Électricité (poste de transformation extérieur) | Terrain mis à disposition d'ENEDIS à l'entrée de la propriété pour construction d'un transformateur selon les conventions signées avec ENEDIS |
| 6.7.4. | Extincteurs                                     | Sans objet  |
| 6.7.5. | Egouts  | Raccordements aux réseaux publics<br>Note : pour les eaux de pluie, voir précisions article 6.7.9   |
| 6.7.6. | Epuration des eaux                              | Sans objet  |
| 6.7.7. | Télécommunications                              | Fibre et télévision par câble sous fourreaux enterrés, selon prescription de l'opérateur.   |
| 6.7.8. | Drainage du terrain                             | Néant   |

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 17/18

Paraphe Acquéreurs

- 6.7.9. Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux
- Afin de réguler le débit de rejet dans le réseau de la ville, un volume tampon de rétention enterré a été prévu avec la mise en place d'une surverse. L'ensemble a été calculé par une étude hydraulique. En extérieur, les eaux de pluies sont collectées sur les parties imperméabilisées par tuyaux enterrés et grilles avaloirs.

**NOTA :** Les mentions "ou" du présent descriptif restent à la décision du Maître d'Ouvrage.

**Signature du Maître d'Ouvrage**  
Pour la SARL ADF AETHICA DEVELOPPEMENT FONCIER

**Signature du ou des acquéreurs**

*(paraphes sur les autres pages)*

Paraphe SARL ADF

Notice notaire Les Jardins d'ILARIS  
18 logements collectifs  
Logements en accession libre  
Page 18/18

Paraphe Acquéreurs