

VILLA JOSEPHINE
137 boulevard Aristide Briand
85000 LA ROCHE SUR YON

CONSTRUCTION DE 25 LOGEMENTS COLLECTIFS
DESCRIPTIF CONFORME A L'ARRETÉ DU 10 MAI 1968

DOSSIER CLIENT
Logements A102, A202, A305, A405, A503, A602

MAÎTRE D'OUVRAGE

SARL ADF AETHICA DEVELOPEMENT FONCIER
12 boulevard Gisèle Halimi – CS 26337
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 26 septembre 2025

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 1/20

Paraphes Acquéreurs

Préambule :

L'opération VILLA JOSEPHINE consiste en la réalisation d'un bâtiment collectif situé au 137 boulevard Aristide Briand à La Roche-sur-Yon (85 000). Le bâtiment en R+6, comprend 25 logements collectifs dédiés à l'accession libre, un parc de stationnements en rez-de-chaussée (sous bâti et aérien suivant les places). Il sera situé en accès direct depuis la contre-allée au Boulevard Aristide Briand. La présente notice décrit uniquement les logements A102, A202, A305, A405, A503, A602.

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 :

L'infrastructure de l'ensemble immobilier ne dispose pas de système de cuvelage. Des suintements pourront apparaître sur les parois et en sol.

Les locaux à usage de stationnement sont strictement réservés aux stationnements des automobiles ou autres engins à 2 roues. Pour des raisons de sécurité, le stockage y est interdit.

Le dimensionnement des boxes et parkings sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il ne soit fait référence à une norme dimensionnelle. Dans les circulations communes, la hauteur de passage est de 2,00m ; dans les parties privatives, elle peut être limitée à 1,80m. Des poutres, canalisations, gaines ou autres peuvent réduire la hauteur, largeur ou longueur de l'emplacement privatif.

Caractéristiques acoustiques :

Le projet a fait l'objet d'une étude acoustique pour définir le classement des façades afin de prendre en compte les voies de circulation (boulevard Aristide Briand). Suivant cette étude, les façades sont classées de 30 dB (façade arrière) à 35 dB (façade sur rue). Les ouvrages de menuiserie et d'entrées d'air seront donc dimensionnés pour prendre en considération ces éléments.

Caractéristiques environnementale et thermique :

L'ensemble des prestations mises en œuvre est conforme à la réglementation environnementale RE 2020 en vigueur. Concernant le volet thermique de l'étude environnementale, il convient de préciser que la performance énergétique s'applique sur l'ensemble immobilier dans son entier puisque le calcul s'opère globalement sur l'ensemble du bâtiment et non logement par logement. Ainsi l'étude garantira que l'ensemble immobilier atteint une consommation conventionnelle d'énergie primaire performante exprimée en kW.h par m² de SHab et par an. Le calcul standardisé prend en compte le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et la ventilation avec la déduction éventuelle de la production photovoltaïque locale d'électricité.

D'autre part, avant de procéder à la livraison de votre logement, 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 avec la déduction éventuelle de la production locale d'électricité et s'exprime en kW.h d'énergie primaire par m² de surface habitable.

Ainsi du fait des divergences de ces définitions, il n'est pas exclu que des logements situés dans un immeuble RE 2020 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.

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 2/20

Paraphes Acquéreurs

Particularités accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Les logements A102, A202, A305, A503, A602 sont des logements évolutifs au sens de l'article 64 de la loi ELAN et du décret n°2019-305 du 11 avril 2019, c'est-à-dire qu'ils respectent les deux critères suivants :

- une personne en fauteuil roulant peut y accéder, circuler dans le séjour et utiliser le cabinet d'aisances
- le logement peut être rendu accessible réglementairement par la réalisation de travaux simples (pas d'incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons).

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, rejingot, ... peuvent imposer des différences de 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 ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 3/20

Paraphes 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, suivant rapport du géotechnicien et spécifications du bureau de contrôle.
1.1.3.	Dalle basse du RDC (zone hors parking)	Dalle portée en béton armé

1.2 - MURS ET OSSATURE

1.2.1.	Murs niveau enterré	Sans objet.
1.2.2.	Murs de façades	<p>Béton armé de 20 cm minimum y compris allège et trumeaux avec isolation thermique intérieure de type DOUBLISSIMO suivant calculs réglementaires pour les étages courants.</p> <p>Murs à ossature bois au dernier étage R+6 avec isolation thermique de type PLACOSTYL pour la façade sur rue, épaisseur suivant calculs réglementaires.</p> <p>Revêtements extérieurs suivant les plans de façades de l'architecte :</p> <p>Enduit monocouche gratté dans les étages courants et sur une partie des niveaux R+5 et R+6 côté cœur d'ilot,</p> <p>Revêtement par bardage métallique aux niveaux R+5 et R+6 (sauf sur la partie côté cœur d'ilot traité en enduit monocouche)</p> <p>Parement de pierre au RDC côté rue,</p> <p>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.</p>
1.2.3.	Murs pignons	Idem 1.2.2.
1.2.4.	Murs mitoyens	idem 1.2.2.
1.2.5.	Murs extérieurs divers (loggias)	<p>Murs de façades des loggias non porteurs réalisés en briques creuses isolantes d'épaisseur 20cm minimum suivant étude de structure et thermique.</p> <p>Ponctuellement, des ouvrages (poteaux et poutres...) pourront être réalisés en béton armé.</p> <p>Un doublage intérieur de type DOUBLISSIMO vient assurer l'isolation thermique du bâtiment.</p>
1.2.6.	Murs porteurs à l'intérieur des locaux (Refends)	Béton armé de 20 cm minimum
1.2.7.	Murs ou cloisons séparatifs entre locaux privatifs contigus entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, ascenseurs, halls et locaux divers)	<p>Voile béton 20 cm minimum ou cloisons de 18 cm composées de chaque côté de plaque de plâtre double avec incorporation de laine de verre ; isolation acoustique réglementaire.</p> <p>Voile béton 20 cm minimum avec isolation thermique et acoustique réglementaire si nécessaire.</p>

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 4/20

Paraphes Acquéreurs

	entre locaux privatifs et circulations communes	Voile béton 20 cm minimum et cloisons de 18 cm composées de chaque côté de plaque de plâtre double avec incorporation de laine de verre ; isolation acoustique réglementaire.
--	---	---

1.3 – PLANCHERS

1.3.1.	Plancher haut du niveau 6 Planchers sur étage courant Plancher bas du rez-de-chaussée (zone hors parking)	Béton armé épaisseur 20 cm minimum Béton armé épaisseur 23 cm minimum de type thermo-prédalles selon étude thermique. Dallage en béton armé.
1.3.2.	Planchers sous terrasse	Béton armé 23 cm avec isolation thermique réglementaire si nécessaire.
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 (plancher haut du RDC)	En béton armé épaisseur 23 cm minimum avec chape désolidarisée avec isolation thermique.

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 brute destinée à recevoir une peinture.
-------	--------------------	---

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) de type B avec ballon thermodynamique. L'extraction de l'air se fait grâce à un extracteur situé en toiture terrasse 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	Sans objet.
1.6.5.	Ventilation haute de chaufferie sous-station	Sans objet.

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 5/20

Paraphes Acquéreurs

1.7 - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1.	Chutes d'eaux pluviales	En aluminium en extérieur et PVC dans les gaines intérieures des logements et dans le parking.
1.7.2.	Chute d'eaux usées	En PVC, dans les gaines intérieures des logements.
1.7.3.	Canalisations en parkings et sous-dallage	En PVC. Le cheminement des canalisations apparentes empiète sur les places de stationnements.
1.7.4.	Branchements aux égouts	Installation des réseaux de rejets jusqu'à l'égout, branchements compris.

1.8. - TOITURES

1.8.1.	Charpente, couverture et accessoires	Sans objet.
1.8.2.	Etanchéité et accessoires	<p><u>Pour les terrasses inaccessibles (toiture) :</u> Complexe d'étanchéité multicouche auto-protégé avec isolation thermique suivant calculs réglementaires</p> <p><u>Pour les terrasses accessibles aux résidents R+1, R+5 et R+6 :</u> Complexe d'étanchéité monocouche protégée par dalles cérame posées sur plots avec isolation thermique suivant calculs réglementaires</p> <p><u>Pour les loggias du R+2 et R+5 :</u> Complexe d'étanchéité monocouche protégée par dalles cérame posées sur plots.</p> <p>Selon les cas, les terrasses peuvent être surélevées 25 cm par rapport au niveau à l'intérieur des logements.</p>
1.8.3.	Souches de cheminées, ventilations et conduits divers	<p>Lanterneau de désenfumage au droit de la cage d'escalier (qui servira aussi d'accès aux terrasses).</p> <p>Conduits divers débouchant en terrasses : VMC, et ventilation de chutes des eaux usées, ...</p>

2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

2.1 - SOLS ET PLINTHES

2.1.1.	Sols et plinthes des pièces principales Compris cuisines, entrées et dégagements	<p>Logement en R+1 : Chape désolidarisée avec sous-couche acoustique et revêtement de sol PVC en lé, classement U2SP3 collé, teinte suivant choix proposés. Plinthes en bois 70 mm de hauteur, peintes en blanc.</p> <p>Logement du R+2 au R+6 : Revêtement de sol PVC en lé, classement U2SP3 collé, teinte suivant choix proposés. Plinthes en bois 70 mm de hauteur, peintes en blanc.</p>
2.1.2.	Sols et plinthes des pièces de service Cuisines, salles d'eau et bains	Logement en R+1 :

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 6/20

Paraphes Acquéreurs

		<p>Chape désolidarisée avec sous-couche acoustique et revêtement de sol PVC en lé, classement U2SP3 collé, teinte suivant choix proposés.</p> <p>Plinthes en bois 70 mm de hauteur, peintes en blanc.</p> <p>Logement du R+2 au R+6 :</p> <p>Revêtement de sol PVC en lé, classement U2SP3 collé, teinte suivant choix proposés.</p> <p>Plinthes en bois 70 mm de hauteur, peintes en blanc.</p>
2.1.3.	Sols des loggias	<p>Dalles cérame posées sur plots, suivant choix de l'architecte, dimension 60x60 cm.</p>
2.1.4.	Sols des terrasses (logements en R+1, R+5 côté rue et R+6)	<p>Dalles cérame posées sur plots, suivant choix de l'architecte, dimension 60x60 cm.</p> <p>Afin de respecter l'accessibilité PMR, il sera mis en place une grille caillebotis (métallique ou en résine) devant les baies d'accès pour les terrasses et loggias non abritées au R+5 et R+6.</p>

2.2 - REVETEMENTS MURAUX

(autres que enduits peintures, papiers peints et tentures)

2.2.1.	Revêtements muraux des pièces de service	<p>Carreaux de faïence format 25x45 ou 20x60 cm environ, toute hauteur au pourtour des receveurs de douche, choix dans la gamme STANDING de chez Point P ou équivalent.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune faïence n'est prévue dans les cuisines - Aucune faïence n'est prévue au droit du meuble vasque des salles de bains.
2.2.2.	Revêtements muraux des pièces de service	Néant.

2.3 - PLAFONDS

(sauf peinture et tentures)

2.3.1	Plafond des pièces intérieures	<p>Néant (cf. chapitre peinture).</p> <p>Soffites ou faux-plafonds selon les besoins de dévoiements des réseaux et notamment les réseaux de VMC entre les bouches et le ballon thermodynamique</p>
2.3.2.	Plafond des séchoirs à l'air libre	Sans objet.
2.3.3.	Plafond des loggias	Béton avec peinture
2.3.4.	Sous-face des balcons	Béton avec peinture

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 7/20

Paraphes Acquéreurs

2.4 - MENUISERIES EXTÉRIEURES

2.4.1.	Pièces principales	Les baies vitrées sont en double vitrage avec un cadre en PVC blanc en bi-coloration (gris en extérieur, blanc en intérieur). Selon les plans, elles comportent des parties ouvrantes à la française et éventuellement des parties fixes vitrées en allège ou à coté des parties ouvrantes. Les baies répondent aux caractéristiques acoustiques et thermiques en vigueur suivant les études réalisées pour le projet.
2.4.2.	Pièces de services Cuisine, Salle d'eau et de bain	Néant ou dito 2.4.1 selon plans Double vitrage translucide pour les fenêtres des salles de bains / salle d'eau.

2.5 - FERMETURES EXTÉRIEURES ET OCCULTATION PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1.	Pièces principales	Coffre de volet en PVC saillant avec isolation thermique intégrée et tablier roulant en lames PVC, manœuvre par commande électrique hybride (filaire et radio) pour les fenêtres et portes-fenêtres, blocage automatique en fin de course. Nota : 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

2.6 - MENUISERIES INTÉRIEURES

2.6.1.	Huisseries et bâtis	Huisseries bois.
2.6.2.	Portes intérieures	Porte isoplane alvéolaire. 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 avec judas optique : - Affaiblissement acoustique : 39 dB - Serrure trois points, A2P1*. - Cylindre A2P1* + 4 clés + carte de propriété.
2.6.5.	Portes de placards et des placards ballons thermodynamiques	Selon les plans, portes coulissantes ou ouverture à la française, mélaminées blanc 10 mm dans encadrement laqué type KENDOORS de chez SOGAL ou équivalent. Pour les placards en longueur des logements attenant à la cage d'escalier, les portes seront de type battant en mélaminé blanc avec système d'ouverture Pushpull
2.6.5bis	Portes d'ETEL (espace technique électrique du logement)	Emplacement selon plans, fermé avec porte métallique ouvrant à la française, encadrement métallique et imposte fixe métallique au-dessus du tableau électrique.

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 8/20

Paraphes Acquéreurs

2.6.6.	Portes de locaux de rangement	Dito 2.6.2.
2.6.7.	Moulures et habillages	Sans objet.

2.7 - SERRURERIE ET GARDE CORPS

2.7.1.	Garde-corps et barres d'appui	Garde-corps à barreaudage vertical en acier ou en aluminium laqué, teinte suivant choix de l'architecte,
2.7.2.	Grille de protection des baies	Lisses de protection des fenêtres en acier ou en aluminium laqué, teinte au choix de l'architecte.
2.7.3.	Ouvrages divers (pare-vue)	Séparation de terrasses et balcons communs à 2 logements par verre translucide avec cadre métallique laqué, hauteur 1,80m minimum, localisation selon plans de vente. Grilles à barreaudage verticale en RDC sur rue pour la fermeture du parking.

2.8 - PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1.	Peintures extérieures et vernis : 1/ sur menuiseries 2/ sur fermetures et protections 3/ sur serrurerie 4a/ sur murs des loggias/balcons 4b/ sur plafonds des loggias/balcons	Néant. Néant. Néant (thermolaquage d'usine). Enduit monocouche gratté, teinte au choix de l'architecte. Peinture.
2.8.2.	Peintures intérieures : 1/ sur menuiseries 2/ sur murs 3/ sur plafonds 4/ sur canalisations, tuyauterie, chutes	Impression et 2 couches de satinée blanche Impression et 2 couches de peinture mate blanche de la Seigneurie ou équivalent. Impression et 2 couches de peinture mate blanche de la Seigneurie ou équivalent Accrochage et 2 couches de peinture satinée blanche.
2.8.3.	Papiers peints :	Sans objet.

2.9 - ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 9/20

Paraphes Acquéreurs

2.9.1.	<p>Equipements ménagers :</p> <p>1/ Cuisine/kitchenette</p> <p>2/ Evacuation des déchets</p> <p>3/ Armoire sèche-linge</p>	<p><u>Evier :</u> 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 proposée en option.</p> <p><u>Attentes pour lave-linge et/ou Lave-vaisselle :</u> Attentes eau froide en cuivre ou polyéthylène réticulé (PER) et évacuation en tuyau PVC pour les eaux usées en quantité suffisante suivant les indications sur plans.</p> <p>Néant.</p> <p>Néant.</p>
2.9.2.	<p>Equipements sanitaires et plomberie</p> <p>1/ Distribution d'eau froide</p> <p>2/ Production, distribution et comptage d'eau chaude sanitaire collective</p> <p>3/ Production et distribution d'eau chaude sanitaire individuelle</p> <p>4/ Evacuations</p> <p>5/ Distribution gaz</p> <p>6/ Branchements en attente</p> <p>7/ Appareils sanitaires</p>	<p>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.</p> <p>En tube cuivre ou polyéthylène réticulé (PER) apparents. Robinet d'arrêt et emplacement pour compteur individuel (géré par la compagnie concessionnaire ou le syndic de l'immeuble et posé à la charge de chaque propriétaire) pour chaque appartement dans la gaine technique.</p> <p>Néant.</p> <p>Production par ballon d'eau chaude thermodynamique individuel (implantation suivant plan). Distribution en tubes cuivre ou polyéthylène réticulé (PER).</p> <p>En tuyaux PVC horizontaux apparents depuis les équipements jusqu'aux gaines techniques communes verticales passant dans le logement.</p> <p>Néant.</p> <p>2 attentes pour lave-linge et lave-vaisselle (sauf dans les T1 et T1 bis : une seule attente) localisées selon plan de vente : en cuisine, SdB, SdE, cellier, ...</p> <p>Receveur de douche 90 x 120 extra plat avec ressaut et garde d'eau en céramique blanc, modèle Renova de GEBERIT équipé d'une robinetterie thermostatique avec douchette.</p> <p><u>Réversibilité douche zéro ressaut :</u> attente d'évacuation encastrée permettant la mise en place ultérieure d'une douche PMR sans ressaut par la mise en œuvre d'un système Taradouche ou équivalent sur l'ensemble de la salle d'eau. Les</p>

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 10/20

Paraphes Acquéreurs

		<p>penentes réglementaires seront assurées par une chape mince, un seuil de 2 cm sera réalisé à l'entrée de la salle d'eau.</p> <p>Paroi de douche coulissante vitrée type SUPRA III de chez KINEDO ou équivalent avec seuil et profils métalliques pour les receveurs de douche.</p> <p>Ensemble WC en porcelaine blanche, posé au sol avec réservoir attenant à double action 3/6 litres, cuvette sans bride et abattant double avec frein de chute.</p> <p>Ensemble meuble vasque PRIMO de chez NEOVA de 46 cm de profondeur et posé sur pied, largeur suivant le plan de vente, larguer 80 cm pour l'ensemble des logements, 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, 4 coloris dans la gamme du fabricant aux choix.</p> <p>Miroir et applique lumineuse au-dessus de la vasque dans les salles de bains et salles d'eau.</p> <p>Sans objet.</p>
2.9.3.	<p>Equipements électriques ;</p> <p>1/ Type d'installation</p> <p>2/ Puissance à desservir</p> <p>3/ Equipement de chaque pièce</p>	<p>Encastrée sous fourreaux dans les planchers, murs et cloisons. Tableau électrique dans gaine électrique spécifique.</p> <p>Puissance calculée selon la typologie du logement.</p> <p>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.</p>

Détails de l'équipement électrique des logements (conforme à la norme NF C 15-100)	
Séjour	<ul style="list-style-type: none"> - 5 prises de courant réparties en périphérie de la pièce - 1 point d'éclairage
Cuisine	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 1 point d'éclairage en applique
Coin cuisine (<4m ²)	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 1 point d'éclairage en applique
Chambres	<ul style="list-style-type: none"> - 4 prises de courant 16A - 1 point d'éclairage
Salle d'eau	<ul style="list-style-type: none"> - 1 prise de courant 16A

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 11/20

Paraphes Acquéreurs

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 point d'éclairage en plafond et un point d'éclairage en applique (bandeau lumineux au-dessus du miroir)
Entrée / Dégagement, pièce > 4m ²	<ul style="list-style-type: none"> - 1 prise de courant 16A - 1 point d'éclairage
WC séparés (selon plans)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 prise de courant pour le sanitaire PMR - 1 point d'éclairage en plafond en simple allumage
Balcon ou terrasse	<ul style="list-style-type: none"> - 1 prise de courant étanche pour la terrasse principale des logements situés en attique R+5/6 uniquement - 1 luminaire hublot en applique commandé par un simple allumage à voyant

	4/ Sonnerie de porte palière	Sonnerie avec bouton poussoir porte étiquette et carillon intégré au tableau électrique du logement.
2.9.4.	Chauffage (individuel élec)	<p>Electrique direct par émetteurs avec thermostat numérique de type :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Radiateur à chaleur douce de type TENERIFE de chez THERMOR ou équivalent pour l'ensemble du logement à l'exception des salles de bains et salle d'eau - Sèche serviettes de type ESCALE de chez THERMOR ou équivalent pour les salles de bains et salle d'eau. <p>Un programmeur de chauffage équipe chaque radiateur TENERIFE du logement et permettra de régler et de programmer de manière hebdomadaire les températures de confort et réduit de la pièce concernée. Une interface compatible avec la box TAHOMA de SOMFY (voir art 2.8.9) permettra de piloter à distance les modes de chauffage.</p>
2.9.5.	Ventilation des logements	<p>La ventilation est collective de type VMC (ventilation mécanique contrôlée) simple flux hygroréglable et raccordée sur les ballons thermodynamiques, grâce à un groupe situé en toiture terrasses et des réseaux de gaines distribuant l'ensemble des logements (cf art 1.6.2 et 5.5).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
2.9.6.	Equipement intérieur des placards et pièces de rangement	<p>1/ Placards des entrées</p> <p>Aménagement en mélaminé blanc.</p> <p>Pour les placards de longueur comprise entre 80cm et 180cm : tablette haute à 170 cm, 5 étagères sur la moitié, barre de penderie sur l'autre moitié.</p> <p>Il n'est pas prévu d'aménagement de placard ni dans les placards accueillant les ballons thermodynamiques, ni dans les placards en longueur des logements adjacents à la cage d'escalier de la résidence.</p> <p>2/ Pièces de rangement</p> <p>Néant.</p>
2.9.7.	Equipements de télécommunications	<p>1/ Tableau de communication</p> <p>Ce tableau permet le lien entre les réseaux (réseau hertzien, fibre optique et les prises décrites ci-après.</p>

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 12/20

Paraphes Acquéreurs

	<p>2/ Prises de communications (télévision, téléphone, internet)</p> <p>3/ Interphonie entrée d'immeuble</p>	<p>2 prises RJ45 en séjour et 1 prise RJ45 dans chaque chambre. Chaque prise est câblée en étoile depuis le tableau de communication.</p> <p>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 porte de hall extérieur porte du hall d'entrée. La 2^{ème} porte est commandée par le badge VIGIK résident et un digicode.</p> <p>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.</p>
2.9.8.	Autres équipements	<p>Détecteur de fumée dans tous les logements.</p> <p>Box Tahoma de chez SOMFY intégrée dans le tableau électrique du logement permettant la gestion crépusculaire de volets roulants. (Frais d'abonnement à un fournisseur d'accès internet non inclus). La box TAHOMA permettra également via l'application SOMFY TAHOMA de piloter à distance les volets roulants et piloter le chauffage du logement.</p> <p>1 panneau photovoltaïque installé en toiture de la résidence sera relié à chaque logement afin de permettre d'utiliser l'énergie produite en autoconsommation.</p>

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 – PARKINGS COUVERTS

3.2.1.	Murs ou cloisons	Béton ou parpaings bruts.
3.2.2.	Plafonds	Béton brut. Nota : en murs, comme en plafonds, le passage de réseaux communs à l'immeuble peut réduire le volume libre des stationnements.

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 13/20

Paraphes Acquéreurs

3.2.3.	Sols	Enrobés noirs
3.2.4.	Portes d'accès (box uniquement)	Sans objet.
3.2.5.	Ventilation naturelle	Sans objet (ventilation de la circulation prévue)
3.2.6.	Equipement électrique	Sans objet (éclairage de la circulation prévue).

3.3 – PARKINGS EXTÉRIEURS

3.3.1.	Sols	Pavés engazonnés suivant plan de masse pour les places de stationnements extérieurs. La voie d'accès centrale depuis le parking couvert au RDC de la résidence est traitée en enrobé noir.
3.3.2.	Délimitation au sol	Par bande de peinture aux angles.
3.3.3	Système de repérage	Peinture.
3.3.4.	Système condamnant l'accès	Portail métallique automatique à l'entrée de l'ensemble des parkings depuis la rue, manœuvre par télécommande.
3.3.5.	Eclairage extérieur	Par mâts ou bornes électriques pilotés par détecteur ou un interrupteur crépusculaire ou une horloge.
3.3.6	Bornes électriques	Il est prévu des regards et des fourreaux enterrés vides pour l'installation de futures bornes de recharge véhicules électriques Il est prévu la pose d'une borne de recharge électrique sur la place de parking dédiée à la voiture en auto-partage.

3.4 – ESPACES VERTS à jouissance exclusive

3.4.1.	Plantations, arbres, arbustes	Sans objet.
3.4.2.	Engazonnement	Sans objet.
3.4.3.	Clôtures	Sans objet.
3.4.4.	Arrosage	Un robinet de puisage est prévu dans le local ménage au RDC afin de pouvoir depuis ce dernier procéder à l'arrosage des espaces verts.

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 encastré, selon projet architecte.
4.1.2.	Parois	Peinture, revêtement mural décoratif et miroir selon plan de décoration de l'architecte.

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 14/20

Paraphes Acquéreurs

4.1.3.	Plafonds	Faux-plafonds en plaques de plâtre acoustique 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 pour la porte extérieure au hall et d'accès à l'ascenseur. La porte extérieure est équipée d'une ventouse électromagnétique avec lecteur de badge de type VIGIK et l'ouverture est commandée depuis le téléphone personnel des résidents par l'application INTRATONE, il n'est pas prévu de visiophone dans les logements. La porte intérieure est équipée d'un lecteur de badge de type Vigik et d'un clavier à code permettant son ouverture.
4.1.6.	Boîtes aux lettres	Ensemble de boîtes aux lettres anti-vandalisme aux normes de la Poste. Caisson et cadre en acier laqué. Portes individuelles en acier, fermeture multipoints, 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 avec plinthes assorties. Etages : moquette U3P3 avec plinthes en bois peint suivant projet décoratif de l'architecte.
4.2.2.	Murs	Peinture et revêtement mural décoratif suivant projet décoratif de l'architecte.
4.2.3.	Plafonds	RDC : Faux plafond acoustique avec peinture Etages : Peinture.
4.2.4.	Portes d'accès	Portes bois isoplanes finition stratifié pour les portes d'escalier.
4.2.5.	Equipement électrique	Appliques murales ou spots, allumage par détecteurs de présence, prise de courant par niveau placé en gaine technique.

4.3 - CIRCULATION EN PARKING RDC

4.3.1.	Sols	Enrobés noirs
4.3.2.	Murs	Béton brut ou agglomérés bruts.
4.3.3.	Plafonds	Béton brut.
4.3.4.	Portes d'accès	Portes bois isoplanes depuis les sas avec accès sur avec clés sur organigramme. Portail métallique automatique pour accès des véhicules, manœuvre par télécommande.

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 15/20

Paraphes Acquéreurs

4.3.5.	Rampes d'accès pour véhicules	Sans objet.
4.3.6.	Equipement électrique	Eclairage sur minuterie, allumage par détecteurs de présence. Eclairage de sécurité et balisage suivant normes par blocs autonomes.
4.3.7.	Equipement divers en sous-sol	Extincteurs, bac à sable et seau à fond rond, selon réglementation.

4.4 - CAGE D'ESCALIERS

4.4.1.	Sols des paliers	Béton recouvert d'une peinture de sol avec bande d'appel à la vigilance conformément à la réglementation handicapée.
4.4.2.	Murs	Peinture de type gouttelette.
4.4.3.	Plafonds	Idem 4.4.2.
4.4.4.	Escaliers, marches, contre-marches	Peinture de sol.
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, locaux pousettes	Murs, plafond et sol en béton finition brute. Certains murs comporteront un doublage collé suivant les besoins de l'étude thermique. Porte d'accès bois avec ferme porte et fermeture par cylindre sur organigramme. Eclairage par plafonnier sur détecteur Ventilation haute et basse par grille en façade. Système de rangement individuel des vélos permettant d'attacher une roue et le cadre du vélo.
4.5.2.	Buanderie collective	Sans objet.
4.5.3.	Séchoir collectif	Sans objet.
4.5.4.	Locaux de rangement et d'entretien	Murs, plafond et sol en béton finition brute. Certains murs comporteront un doublage collé suivant les besoins de l'étude thermique. 1 vidoir à grille avec alimentation eau froide et chaude. 1 ballon d'eau chaude électrique de 15L permettant d'alimenter le vidoir en eau chaude 1 point de puisage complémentaire afin de raccorder un tuyau pour l'entretien des espaces verts extérieur. Accès par porte bois avec grille de ventilation basse. Ventilation haute en façade du local. Fermeture à clé par cylindre.
4.5.5.	Locaux sanitaires	Sans objet.

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 16/20

Paraphes Acquéreurs

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	Sol béton revêtu d'un carrelage en grès cérame 20x20cm environ. Murs en béton revêtus de faïence 20x20cm environ assortie au carrelage sur une hauteur de 1.40m environ et de peinture de propreté (finition C) entre la faïence et le plafond. Plafond béton revêtu d'une peinture de propreté (finition C). Porte métallique avec ferme porte et grille de prise d'air en partie basse, fermeture par cylindre sur organigramme. Hublot étanche en applique, commande sur détecteur. Siphon de sol et robinet de puisage. Bouche de Ventilation Mécanique Contrôlée raccordée au groupe d'extraction en toiture.
4.7.1bis.	Local encombrant	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	Néant.
4.7.6.	Local machinerie d'ascenseur	Intégré dans la gaine de l'ascenseur
4.7.7	Local ventilation mécanique	Néant
4.7.8.	Local opérateur	Sans objet

4.8 - CONCIERGERIE

Néant.

5 - ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 – ASCENSEUR	Le bâtiment dispose d'un ascenseur de 630 kg / 8 personnes desservant tous les niveaux. La machinerie est intégrée en gaine d'ascenseur, manœuvre de type collective descente, vitesse de déplacement : 1m/s. La cabine est revêtue de panneaux, miroir, main courante et éclairage. Au sol : carrelage en grès cérame assorti au hall d'entrée. Les façades palier sont en inox au RdC, elles sont peintes aux autres niveaux.
------------------------	---

5.2 – CHAUFFAGE – EAU CHAUDE

Sans objet (cf 2.9.2 et 2.9.4) production individuelle pour l'ECS et le chauffage).

Paraphe ADF AETHICA DEVELOPPEMENT FONCIER
--

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 17/20

Paraphes Acquéreurs

5.3 – TÉLÉCOMMUNICATIONS

5.3.1.	Téléphone	Depuis la chambre de tirage située sur le domaine public jusqu'à la gaine palière télécom au RDC. Depuis cette gaine, les logements sont alimentés par les colonnes montantes palières en fibre optique.
5.3.2.	Antenne télévision et radio	Installation collective TNT en toiture 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.
--	--

5.5 - VENTILATION MÉCANIQUE

Extracteurs situés en toiture de la résidence.

5.6 - ALIMENTATION EN EAU

5.6.1.	Comptages généraux	Un compteur général est situé dans un citerneau à l'entrée du parking couvert de la résidence. Les logements sont raccordés par un réseau souterrain entre ce citerneau et la gaine palière au R+1 et cheminent en gaine sur les paliers des étages.
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).

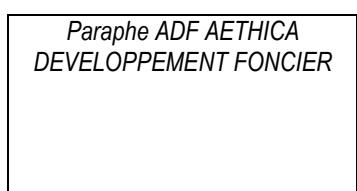
5.7 - ALIMENTATION EN GAZ

Sans objet, pas de gaz sur l'opération.

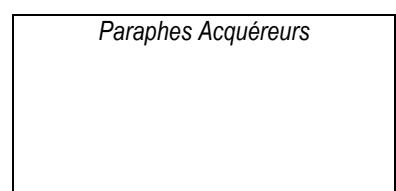
5.8 - ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

L'alimentation se fait depuis le coffret de coupure ENEDIS intégré en façade sur rue en limite du domaine public.

5.8.1.	Comptage des services généraux	Les comptages des services généraux seront installés dans les gaines palières. Ces compteurs alimentent : ascenseurs, éclairage extérieur et parties communes, VMC, portes automatiques...
5.8.2.	Colonnes montantes	Colonnes montantes dans les gaines palières
5.8.3.	Branchements et comptage particulier	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. En toiture seront installés 4 panneaux photovoltaïques. L'énergie produite par ces panneaux participera à alimenter en électricité les



Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 18/20



		organes électriques des parties communes (ventilation, ascenseur, éclairage...)
--	--	---

6 - PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES A L'IMMÉUBLE ET LEURS ÉQUIPEMENTS

6.1 - VOIRIES

6.1.1.	Voirie d'accès	Sans objet. Accès au stationnement en RDC directement depuis le domaine public.
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	Accès au bâtiment directement depuis le domaine public.
6.2.2.	Chemins piétonniers	Sans objet.

6.3 - ESPACES VERTS

6.3.1.	Plantations, arbres, arbustes	Suivant plans du concepteur, un arbre est prévu dans les espaces verts et une haie d'arbustes est prévue au droit de murs de clôture en limite sud et est de la parcelle.
6.3.2.	Engazonnement	Engazonnement des espaces verts communs.
6.3.3.	Arrosage	Il n'est pas prévu de point d'arrosage pour les espaces verts. Un point d'eau sera accessible dans le local ménage afin de pouvoir réaliser un arrosage des espaces verts.

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	Sans objet. (Prévu depuis le domaine public).
6.5.2.	Eclairage des voiries, espaces verts, jeux	Eclairage par candélabres selon plan de VRD pour le parking aérien en fond de parcelle. Déclenchement par horloge astronomique programmable.

6.6 - CLOTURES

6.6.1.	Sur rue	Sans objet
6.6.2.	Avec les propriétés voisines	Des murs existants avec les propriétés voisines en limite Nord, Est et Sud sont conservés en l'état.

Paraphe ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 19/20

Paraphes Acquéreurs

6.7 - RÉSEAUX DIVERS

6.7.1.	Eau	Raccordement au réseau public en enterré jusqu'au citerneau implanté dans la circulation du parking couvert avec vanne d'isolement, té de purge et clapet anti-retour et compteur général
6.7.2	Gaz	Sans objet
6.7.3.	Électricité (poste de transformation extérieur)	Il n'est pas prévu de poste de transformation sur l'emprise du projet. Raccordement au réseau public jusqu'au coffret de raccordement encastré en façade sur rue. Cheminement des réseaux enterré entre ce coffret et la gaine palière à RDV
6.7.4.	Extincteurs	Extincteur prévu dans le parking couvert suivant réglementation.
6.7.5.	Egouts	Raccordements aux réseaux publics en gravitaire Note : pour les eaux de pluie, voir précisions article 6.7.9.
6.7.6.	Epuration des eaux	Séparateur hydrocarbures en parkings couverts.
6.7.7.	Télécommunications	Téléphone, internet et télévision par fibre sous fourreaux enterrés, selon prescription de l'opérateur. Antenne TNT en toiture du bâtiment desservant chaque logement.
6.7.8.	Drainage du terrain	En façade Est et Ouest (côté rue et sur jardin), drainage par drain PVC.
6.7.9.	Evacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux	En extérieur, les eaux de pluies sont collectées sur les parties imperméabilisées (voirie en enrobés du parking extérieur) par tuyaux enterrés et grilles avaloirs. Afin de réguler le débit de rejet dans le réseau de la ville, un volume tampon de rétention enterré sous le parking extérieur a été prévu avec la mise en place d'une surverse. L'ensemble a été calculé par une étude hydraulique.

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 ADF AETHICA
DEVELOPPEMENT FONCIER

Notice notaire
VILLA JOSEPHINE
Page 20/20

Paraphes Acquéreurs