

AGENCE JOEL OHAYON

12 rue François Xavier Richter
BP 10058
67002 STRASBOURG CEDEX

RESIDENCE DRUCH

11 rue de la Gare
67370 TRUCHTERSHEIM

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE
Local commercial situé à rez-de-chaussée

Le 15 février 2011

SOMMAIRE

1.	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE	4
1.1.	Infrastructure	4
1.1.1.	Fondations	4
1.2.	Murs et ossatures	4
1.2.1.	Murs du sous-sol et des façades	4
1.2.2.	Murs et ossature de la cage d'escalier	4
1.3.	Planchers	4
1.3.1.	Planchers sur étages courants	4
1.4.	Cloisons de distribution	4
1.5.	Conduits de fumée et de ventilation	5
1.5.1.	Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble	5
1.5.2.	Conduits d'air frais	5
1.6.	Chutes et grosses canalisations	5
1.6.1.	Chutes d'eaux pluviales	5
1.6.2.	Chutes d'eaux usées	5
1.6.3.	Branchement aux égouts	5
1.7.	Toitures	5
1.7.1.	Couverture tuiles	5
1.7.2.	Souches de cheminées, ventilation et conduits divers	5
2.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	6
2.1.	Sols	6
2.1.1.	Sols.	6
2.2.	Revêtements muraux	6
2.3.	Plafonds	6
2.4.	Menuiseries extérieures	6
2.5.	Fermetures extérieures et occultations, protections solaires	6
2.6.	Menuiseries intérieures	6
2.6.1.	Porte palière sur cage d'escalier intérieure	6
2.7.	Peintures, papiers, tentures	6
2.8.	Equipements intérieurs	6
2.8.1.	Equipement sanitaire et plomberie	6
2.8.2.	Equipements électriques	7
2.8.3.	Chauffage, cheminée, ventilation	7
2.8.4.	Equipements de télécommunication	7

3.	ANNEXES PRIVATIVES	7
3.1.	Caves	7
4.	PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE	7
4.1.	Hall d'entrée et cage d'escalier de l'immeuble	7
4.1.1.	Sols	7
4.1.2.	Parois du rez-de-chaussée jusqu'au dernier niveau	8
4.1.3.	Plafonds du rez-chaussée jusqu'au dernier niveau	8
4.1.4.	Boîtes aux lettres et à paquets	8
4.1.5.	Equipement électrique	8
5.	EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE	8
5.1.	Télécommunications	8
5.1.1.	Téléphone	8
5.1.2.	Antennes TV et radio	8
5.2.	Ventilation mécanique des locaux	8
5.3.	Alimentation en eau	8
5.3.1.	Comptages généraux	8
5.3.2.	Colonnes montantes	8
5.3.3.	Branchements particuliers	8
5.4.	Alimentation en gaz	8
5.5.	Alimentation en électricité	8
5.5.1.	Comptage des services généraux	8
5.5.2.	Colonnes montantes	9
5.5.3.	Branchements et comptages particuliers	9
6.	PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS	9
6.1.	Aménagements extérieurs	9
7.	DIVERS	10

Le présent descriptif de vente a pour objectif de définir les prestations des parties communes et du local commercial situé à rez-de-chaussée. Les façades et les parties communes sont livrées finies tandis que le local commercial est livré brut, le preneur faisant son affaire de l'achèvement des travaux intérieurs concernant ce local.

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructure

1.1.1. Fondations

Existantes non modifiées.

1.2. Murs et ossatures

1.2.1. Murs du sous-sol et des façades

Murs en maçonnerie non modifiée.

Création d'ouvertures et modification des allèges de certaines fenêtres selon plan de vente pour le local commercial situé à rez-de-chaussée.

Les enduits des façades seront réparés, les fissures sont traitées et les façades reçoivent une peinture adaptée aux supports anciens.

1.2.2. Murs et ossature de la cage d'escalier

Création d'une cage d'escalier neuve, murs en maçonnerie et escaliers en béton armé.

1.3. Planchers

1.3.1. Planchers sur étages courants

Existants.

Sur sous-sol, poutres métalliques et remplissage en béton.

La réalisation de l'isolation et de la chape sur la dalle du sous-sol est à charge du preneur.

Vers étage 1, solives en bois.

Le vendeur réalisera les travaux de doublage coupe-feu de la sous face du plancher haut du local commercial par une projection bûte en plâtre sur ossature répondant au degré coupe-feu de 1 heure.

1.4. Cloisons de distribution

La distribution intérieure est à charge du preneur.

1.5. Conduits de fumée et de ventilation

1.5.1. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

La réalisation des gaines de ventilation du local du rez-de-chaussée est à charge du preneur.

1.5.2. Conduits d'air frais

Chaque châssis du rez-de-chaussée recevra une grille d'entrée de 22 m³/h. La création d'entrées d'air supplémentaires rendues nécessaires par l'activité est à charge du preneur.

1.6. Chutes et grosses canalisations

1.6.1. Chutes d'eaux pluviales

En façades en zinc.

1.6.2. Chutes d'eaux usées

En PVC selon règlement d'assainissement local.

Deux colonnes desservant les étages traverseront le rez-de-chaussée. Des attentes bouchonnées seront réalisées sur ces colonnes.

Tout réseau complémentaire nécessaire au preneur compris au plafond du rez-de-chaussée est à charge du preneur.

1.6.3. Branchement aux égouts

L'ensemble des eaux usées collectées par les chutes est raccordé au réseau public d'assainissement situé dans la rue selon règlement d'assainissement local.

1.7. Toitures

1.7.1. Couverture tuiles

Remplacement à neuf de la couverture en tuiles mécanique.

L'ensemble des zingueries est refait à neuf.

1.7.2. Souches de cheminées, ventilation et conduits divers

Sorties de toiture en PVC, zinc ou acier galvanisé pour ventilations des chutes sanitaire.

La sortie de la ventilation du local du rez-de-chaussée est à charge du preneur ainsi que le cheminement à travers les parties communes (rappel : la sortie de ventilation des locaux du rez-de-chaussée devra se faire en conformité avec le règlement sanitaire départemental soit hors toiture).

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. Sols

2.1.1. Sols.

Le sol du rez-de-chaussée est livré brut et nettoyé permettant la réalisation par le preneur d'une chape isolée.

2.2. Revêtements muraux

Sans objet : local livré brut.

2.3. Plafonds

Isolation phonique entre les solives du plancher vers l'étage 1.
Protection au feu du plancher par projection coupe-feu 1 heure.
Finition par faux-plafond formant finition à charge du preneur.

2.4. Menuiseries extérieures

Châssis en profilés en PVC avec doubles vitrages à isolation thermique renforcée, vitrage isolant à faible émissivité, une face feuilleté pour les châssis, 2 faces feuilleté pour la porte d'entrée conformément aux normes, classement des menuiseries A*2 E*4 V*A2.

Châssis fixes ou ouvrants selon les plans de vente.

La porte d'entrée peut être réalisée au choix de l'entreprise en aluminium.

2.5. Fermetures extérieures et occultations, protections solaires

Le rez-de-chaussée commercial ne dispose pas de volets-roulants, la sécurité est assurée par un vitrage feuilleté une face 44.2 sur tous les châssis (2 faces pour la porte d'entrée conformément aux normes).

2.6. Menuiseries intérieures

2.6.1. Porte palière sur cage d'escalier intérieure

Porte palière pare- flamme ¼ heure sur huisserie bois, serrure 3 points minimum classée A2P*, paumelles anti-dégondage, seuil, finition peinte ou stratifiée au choix de l'architecte du côté des paliers.

2.7. Peintures, papiers, tentures

Sans objet : à charge du preneur.

2.8. Equipements intérieurs

2.8.1. Equipement sanitaire et plomberie

Sans objet : à charge du preneur.

Branchement des évacuations sur les attentes situées au droit des colonnes et sur une attente eau froide située dans une des colonnes.
Manchette pour pose de compteur individuel d'eau froide (compteur en location à charge de la copropriété).

2.8.1.1. Production et distribution d'eau chaude

A charge du preneur à partir de l'attente eau froide.

2.8.2. Equipements électriques

2.8.2.1. Puissance à desservir

Attente monophasée 60 A dans colonne électrique en partie commune.

2.8.2.2. Sonnerie de porte palière

Vidéophone placé à côté de la porte palière ; plaque de rue avec parlophone et caméra ; gâche électrique de la porte d'accès commandée par bouton poussoir sur vidéophone de chaque appartement.

2.8.3. Chauffage, cheminée, ventilation

A charge du preneur.

Le vendeur réalise une attente sur réseau gaz dans colonne dans partie commune.

2.8.4. Equipements de télécommunication

2.8.4.1. Radio/T.V.

Attente en partie commune pour branchement sur antenne collective ou réseau câblé.

2.8.4.2. Téléphone

Attente en partie commune pour raccordement sur réseau public France Télécom

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. Caves

Cave accessible par les parties communes.

Les locaux seront divisés avec porte d'accès métallique.

Les locaux seront nettoyés.

L'éclairage des parties communes sera réalisé à charge du vendeur.

Les travaux d'électricité dans les parties privatives sont à charge du preneur avec raccordement sur le réseau électrique du commerce.

4. PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. Hall d'entrée et cage d'escalier de l'immeuble

4.1.1. Sols

Escalier du sous-sol à rez-de-chaussée livré brut.

Hall d'entrée à rez-de-chaussée carrelé.

Escalier du rez-chaussée vers les étages revêtu d'une moquette acoustique.

4.1.2. Parois du rez-de-chaussée jusqu'au dernier niveau

Projection ou toile de verre selon projet de l'architecte.

4.1.3. Plafonds du rez-chaussée jusqu'au dernier niveau

Faux-plafond lisse et acoustique selon projet de décoration de l'architecte.

4.1.4. Boîtes aux lettres et à paquets

Boîtes aux lettres de grande taille selon normes des Postes positionnées en façade extérieure.

4.1.5. Equipement électrique

Spots et/ou appliques sur détecteur de présence selon projet de décoration de l'architecte.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. Télécommunications

5.1.1. Téléphone

Pré câblage jusqu'au réseau France Télécom.

5.1.2. Antennes TV et radio

Raccordement sur réseau câblé (si existant ou antennes).

5.2. Ventilation mécanique des locaux

La ventilation des locaux sera individuelle pour chaque niveau et à charge de chaque preneur.

5.3. Alimentation en eau

5.3.1. Comptages généraux

Un comptage eau froide en partie commune à sous-sol selon prescriptions du service des Eaux.

5.3.2. Colonnes montantes

En cuivre et/ou PVC pression

5.3.3. Branchements particuliers

En cuivre, PVC pression et/ou tubes polyéthylène

5.4. Alimentation en gaz

Alimentation gaz en attente dans colonne en partie commune.

5.5. Alimentation en électricité

5.5.1. Comptage des services généraux

Dans local technique situé dans une partie commune.

5.5.2. Colonnes montantes

Préfabriquées dans gaines palières ou encastrées.

5.5.3. Branchements et comptages particuliers

Par télécomptage.

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

6.1. Aménagements extérieurs

Mise en œuvre d'une surface d'accès devant le commerce à rez-de-chaussée selon plans comprenant un escalier d'accès ainsi qu'une rampe d'accès handicapés.

7. DIVERS

Les cotes des plans sont indicatives et pourront être légèrement modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif; le constructeur se réserve à tout moment, sur demande du Maître d'oeuvre, le droit de les remplacer par des équivalents, dans le cas de force majeure tels que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, délais de fourniture incompatibles avec l'avancement du chantier.

Ces modifications dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours de travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations.

Elles seront réalisées dans l'intérêt des acquéreurs. Ces derniers s'engagent à les accepter sans réserves.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur, devra être préalablement soumise pour approbation au Maître d'oeuvre qui sera libre d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaîtrait incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou les droits des tiers.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant la terminaison de la surface et sa livraison au preneur.

Le positionnement, le nombre ainsi que la dimension des gaines techniques ne sont pas contractuels ; ceux-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution.

Les teintes de peinture et de matériaux des parties communes, des façades, la décoration des parties communes en général, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront déterminés par le Maître d'Oeuvre, après accord du Maître d'Ouvrage.

La notice de sécurité nécessaire à l'ouverture des locaux est à charge du preneur ainsi que la recherche de toutes les autorisations administratives nécessaires en particulier permis d'enseigne le cas échéant.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes et règlements en vigueur.

Signature client