



MAITRE D'OUVRAGE :

LE COL
25 Rue Ozenne
31000 TOULOUSE

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE

Opération : Avenue des Coteaux
31320 VIGOULET AUZIL

Version du 2023- 09 - 20
Imprimé le 2023-09-19

Fait à, le

Le **RESERVATAIRE**

Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et Approuvé »

0. Note préliminaire

L'opération est située Avenue des Coteaux/ Allée Persik à VIGOLET AUZIL (31320) et concerne le macrolot du lotissement « l'Ecrin vert ».

Le projet comprend la réalisation de 2 bâtiments, comportant globalement 600m² environ de surface de locaux d'activité/commerce + 10 logements, stationnements et locaux techniques.

La présente notice concerne les locaux d'activité/commerce, les logements faisant l'objet d'une notice descriptive séparée.

L'ensemble immobilier sera constitué en copropriété. Il sera intégré à l'ASL du lotissement « l'Ecrin Vert » notamment pour la propriété, la gestion et l'entretien des équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Les caractéristiques techniques du bâtiment sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- aux lois et réglementations en vigueur.
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- aux règles de construction et de sécurité.

En particulier, la construction sera conforme à la Réglementation Acoustique, à la Réglementation Thermique (RT 2012) et à la Réglementation Handicapée.

Le dimensionnement des locaux à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé, titulaire d'une mission étendue.

Un Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage (D.I.U.O) sera réalisé par un coordonnateur sécurité et santé agréé, désigné par le Maître d'Ouvrage, Il sera remis au gestionnaire à la livraison du bâtiment.

Les noms des fournisseurs, appellations commerciales, numéros de catalogues cités le sont à titre indicatif. Il est expressément prévu que, 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, respect des labels et certifications visés, retards d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation, impératifs techniques ou en cas d'apparition de matériel nouveau), le maître d'ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, le Maître d'Ouvrage peut également être amené à modifier certains partis esthétiques ou des choix constructifs effectués avant la passation des Marchés de Travaux, suite à la consultation des entreprises.

Par ailleurs, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction et de mise en œuvre des différents éléments techniques nécessaires à cette construction, tel que défini dans l'acte de vente.

L'implantation des équipements ou appareils ainsi que les retombées, soffites, et faux plafonds, peuvent y être figurés à titre indicatif, les canalisations ne sont pas figurées.

Les teintes, coloris et finitions des façades, seront choisies par l'Architecte, en accord avec les différents services administratifs impliqués.

Les hauteurs libres sous plafond des commerces sont de 3,4 mètres environ sauf passage de soffites, retombés de poutres.

Les aménagements de locaux devront faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux à déposer au service urbanisme de la Mairie de Vigoulet Auzil.

L'effectif maximum admissible public et personnel devra se conformer au permis de construire initial ainsi qu'aux différents permis modificatifs déposés, délivrés, s'il y a lieu.

Le preneur assurera l'aménagement des commerces, veillera au respect des réglementations applicables pour chaque catégorie (nombre de personnes, dégagements, accessibilité,).

Aucun appareil de ventilation, chauffage, climatisation, parabole..... ne pourra être mis en place sur les façades sauf accord/autorisation préalable. La publicité propre à chaque commerce (support, emplacement, dimensions, couleurs,) devra être autorisée par une demande d'autorisation préalable en Mairie.

TERRASSEMENT

- Nettoyage, décapage sur l'emprise du bâtiment.
- Déblais, terrassements en pleine masse, fouilles : en puits, ou rigoles, ou massifs.

GROS-ŒUVRE

- Fondations, béton armé pour semelles filantes ou massifs ou radier ou autre ancrage dans le bon sol suivant les prescriptions de l'étude de sols et calcul du BET Structure.
- Plancher Bas du bâtiment en béton armé, finition surfacée réalisée suivant étude de sol et calculs BET structures.
Niveau -7cm (niveau haut) à -15 cm (niveau bas) mini du niveau fini des locaux selon coupe
- Structure : tous les éléments seront déterminés selon les calculs du BET Structures. Ils pourront être selon leurs localisations en : béton banché, poteaux et poutres béton armé, maçonnerie en agglomérés de ciment pleins allégés ou creux, maçonnerie ou de béton allégé, éléments en super structure en béton armé préfabriqué.
- Murs séparatifs entre locaux, ou entre locaux et parties communes : en béton banché, ou blocs d'agglomérés de ciment pleins ou allégés, ou cloison séparatives type SAD. Les poteaux de structure seront en béton armé brut.
- Plancher haut en pré-dalles béton armé.
Epaisseurs, dimensionnements suivant les études des BET structure et thermique.
- Enduit extérieur monocouche teinté dans la masse finition talochée ou gratté fin, enduit ciment ou béton préfabriqué. Coloris selon documents graphiques et autorisation du Permis de Construire.

CHARPENTE

- Comportant : pannes bois, poteaux, chevrons, étrépillons (dans le cas d'une charpente dite traditionnelle) ou réalisées en fermettes et demi fermettes industrielles triangulées, ou solution mixte.
- Planches de rives et d'égouts, voligeage pour les avants toits : en bois peint ou PVC.
- Ensemble recevant un traitement insecticide et fongicide avec délivrance d'un certificat.
- Isolation par laine minérale au niveau du faux-plafond du dernier niveau conforme à l'étude thermique.

COUVERTURE

- Couverture réalisée en tuile en terre cuite, teintes et dimensions suivant plans architecte et exigences du Permis de Construire. Localisation selon plans architecte.
- Noue, chéneau et solin en zinc.
- Gouttières et descentes : zinc naturel ou aluminium selon indications du Permis de Construire

DOUBLAGE, PLAFONDS

- Parois verticales :
 - Isolation thermique des façades : sans ObjetLes commerces seront livrés sans doublage
En option (plus-value) : un isolant par panneaux composites isolants + plaques de plâtre posées sur les faces internes des murs extérieurs, pose collée support gros œuvre. Epaisseur et nature du complexe selon étude thermique.
- Parois horizontales :
Les commerces seront livrés sans chappe et sans isolant thermique éventuel – à la charge des acquéreurs (cf : Epaisseur et nature du complexe d'isolant selon étude thermique pour plancher bas rdc)

FACADES, MURS, PLAFONDS COMMERCES

La composition des Façades sera réalisée conformément aux plans de l'architecte, et comprendra notamment :

- Vitrines commerciales composées de châssis aluminium comprenant fixes et ouvrants, vitrage clair
- Enduit, selon plan
- Bardage bois à claire-voie sur façade rue
- Dans les commerces situé au dernier niveau : plafonds avec isolant thermique et faux plafond horizontal

MENUISERIES EXTERIEURES COMMERCES

- En compléments des vitrines, châssis individuels ouvrant à la française et châssis fixe en aluminium et châssis individuels ouvrant à la française et châssis fixe PVC suivant plans de façades architecte. Ce vitrage sera composé en vitrage SP10 anti-effraction.

PLOMBERIE – VMC - CLIMATISATION

- Distribution d'eau froide par colonne, comptage dans gaine technique. Un point de livraison dans le local suivant plan. Le compteur et la demande d'abonnement seront à la charge du preneur.
- Evacuations EU.EV suivant plan
- VMC : sans objet - Branchement ultérieur à un bloc moteur VMC (non fourni) par chaque acquéreur

ATTENTION : Les preneurs devront prévoir l'installation de leurs équipements de production d'eau chaude, climatisation et de ventilation. L'ensemble des équipements, aménagements et appareils sanitaires sont à la charge du preneur. Chaque local devra avoir sa propre VMC indépendante des autres locaux.

ELECTRICITE

- Fourreaux PVC depuis chaque local jusqu'à la gaine technique ENEDIS pour comptage individuel. Raccordement entre ce local et la gaine à la charge de l'acquéreur.

EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION

- Fourreaux PVC depuis chaque local jusqu'à la gaine technique. Raccordement entre ce local et la gaine à la charge de l'acquéreur.

REVETEMENTS DE SOL COMMERCE

- Parties privatives :
 - Locaux livrés bruts à -7cm (niveau haut) et à -15 cm (niveau bas) mini du niveau fini (voir coupe) - sans chape et sans isolant thermique éventuel – à la charge des acquéreurs (cf : Epaisseur et nature du complexe d'isolant selon étude thermique)

PEINTURE

- Peintures parties communes intérieures : Sans objet
- Peintures parties privatives : Locaux livrés brut sans peinture ou revêtements muraux
- Peintures parties communes extérieures :
 - Sous-faces de la coursière extérieure : brut.
 - éléments béton apparents en façades : brut

SIGNALETIQUE - ENSEIGNE

Les enseignes commerciales devront faire l'objet d'une demande d'installation auprès de la mairie, demande assurée par le preneur. Ces enseignes devront de plus se conformer au document de PC et être validées par l'architecte du projet.

AMENAGEMENT EXTERIEUR

Un Accès aux commerces/locaux d'activités en béton désactivé ou micro-désactivé ou enrobé ou béton balayé ou bouchardé.

- Un stationnement de 11 places aériennes (dont 1 place au norme PMR) est dédié aux activités des commerces/locaux d'activité coté avenue des côteaux. Cette dalle a 1 charge maximum autorisée pour le stationnement de 500kg/m² ou une ponctuelle de 4.5tonnes par roue (espacées de 1.80m).

- Luminaires type candélabre ou appliques murales pour accès aux commerces commandés par interrupteur crépusculaire ou détecteur de mouvement. Niveau d'éclairage conforme à la Réglementation applicable
- Espaces verts communs engazonnés, plantations d'arbres, d'arbustes et de haies végétales suivant plan réalisé par architecte et approuvé par la mairie.
- Trottoirs/coursive : cheminements piétonniers : revêtement de type béton désactivé, micro désactivé, balayé, imprimé, grave stabilisée ou enrobé ou bouchardé.
- Eclairage des voies de circulation, trottoirs, cheminements communs commandé par interrupteur Crépusculaire ou détecteur ou horloge. Niveau d'éclairage conforme à la Réglementation applicable
- Boite aux lettres sur pied (posée ou encastrée) ou sur structure métal ou aluminium (au niveau parking haut)
- Ordures ménagères
 - Le Sicoval étant en redevance incitative, chaque local d'activité/commerce devra gérer ses containers individuels
 - Une aire de présentation des Ordures Ménagère, commune avec la partie habitation est prévu au niveau de la partie inférieure du lotissement..
 - Un local commun de stockage des ordures ménagères communes avec la partie habitation est prévu. Sol : carrelage antidérapant +mur avec faïence jusqu'à 1.20 m de Ht. Finition brute sur mur à partir de 1.2m du sol jusqu'au plafond. Portes métalliques ou autre suivant choix de l'architecte. Eclairage étanche par hublot + robinet de puisage + siphon de sol. Le local sera ventilée naturellement. En cas de production importante de déchets, les commerçants devront prévoir un stockage complémentaire dans leur local
- Un ascenseur desservant les différents niveaux des 2 bâtiments est prévu. Ascenseur(s) électrique(s) de 625, 630, vitesse 0,63 ou 1 m/s type « machinerie en gaine » sans local technique. Une liaison téléphonique permanente avec une ligne GSM sera installée entre la cabine et la société de maintenance. L'abonnement sera repris par le syndic en charge des bâtiments.
- Evacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif
- Système de stockage et rétention des eaux pluviales à l'échelle du macrolot avant rejet dans le réseau collectif d'eau pluviale

oooooooooooooooooooooooooooo

NOTA 1 :

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur en accord avec le Maître d'Oeuvre.

La Société pourra être amenée à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes, dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau en cas de force majeure ou cause légitime, notamment :

- règlements administratifs modifiés après réalisation de la présente notice,
- règlement judiciaire, liquidation de biens d'entreprise ou de fournisseur,

- arrêt de fabrication, défaut d'approvisionnement,
- qualité insuffisante des matériaux décrits,
- etc ...

Et plus généralement si les impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle ou telle disposition de prestation prévue.

De même, il est précisé que les côtes et surfaces indiquées de l'implantation des équipements ou appareils ne peuvent être qu'approximatives et que la Société pourra être amenée à les modifier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

En outre, le client ne pourra en aucun cas, ce qu'il reconnaît expressément, réclamer au cas où il est décrit qu'une prestation est prévue avec une variante (exemple : mur de cave de 0.05 d'épaisseur ou 0.10) l'une ou l'autre de la prestation, car si cette disposition a été exprimée, c'est qu'elle correspond à un impératif technique.

D'une manière générale, le client ne pourra en aucun cas réclamer l'une ou les prestations prévues au présent descriptif dans la mesure où celle fournie par le constructeur correspond à une qualité équivalente sur la base des informations données par le Maître d'Oeuvre.

Par exemple, si pour quelque raison que ce soit, outre les raisons exprimées ci-dessus, le Maître d'Oeuvre décide de changer le revêtement des murs des halls d'entrée ou la décoration de l'immeuble ou la marque des sanitaires, des carrelages, etc... ; sans que cette liste soit exhaustive, le constructeur ne sera tenu qu'à la fourniture d'une prestation à qualité équivalente.

Le client reconnaît cette clause comme étant essentielle sans laquelle le constructeur n'aurait pas contracté.

MODIFICATIONS :

Une modification du plan du commerce, de son cloisonnement, des matériaux ou appareils, des revêtements, pourra être possible si :

- elle est compatible avec le Permis de Construire,
- la demande est faite dans un temps compatible avec le déroulement du chantier,
- après acceptation des devis.

Tous travaux spécifiques souhaités par des preneurs feront l'objet d'un accord entre le preneur et le Constructeur sur la base d'un descriptif et d'un chiffrage distinct.

oooooooooooooooooooo