



TRAVAUX DE RENOVATION

**18 rue Duhesme
75018 PARIS**

Notice descriptive de vente

Conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 fixant la notice descriptive prévue par l'article 18 du décret n°67.1166 du 22.12.1967 et l'article R 261-13 du C.C.H. publié en annexe de l'arrêté du 10.05.1968





NOTICE DESCRIPTIVE 18 RUE DE DUHESME 75018 PARIS

0. Présentation du programme

Le programme immobilier dénommé « 18 Duhesme » est situé dans le dix-huitième arrondissement de Paris dans le quartier appelé « Grandes carrières » en mémoire des carrières de gypse exploitées au moyen âge au pied de Montmartre.

L'immeuble date de 1880, il a été commandité par THERSEN le fabricant de piano.

Il prendra sa forme définitive après quatre campagnes de travaux qui s'étaleront de 1893 à 1923.

L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments distincts :

- un bâtiment sur rue construit sur un niveau de cave et comportant cinq à six niveaux
- un bâtiment sur cour comportant 5 niveaux.

La rénovation de l'ensemble immobilier vise essentiellement l'immeuble sur rue. Cela s'explique par son faible taux d'occupation qui permet la réalisation d'un nouveau programme mixte. Les plateaux de bureaux type atelier donnent principalement sur cour avec des lots de 45m² et 125 m². Les logements traversant sur rue et cour offrent des surfaces de 20 m² à 75 m².

1. Caractéristique Techniques Générales de l'immeuble

Nota, les reprises de structures ponctuelles prévues seront fonction des calculs, dimensionnements et préconisations de l'ingénieur du bureau d'étude structure.

1.2.1 Les murs périphériques

L'immeuble est réalisé en structure bois et remplissage brique.

1.2.2 Planchers

L'immeuble possède actuellement des planchers bois, quelque lots possèdent encore le revêtement de sol d'origine. (lame de chêne de 3.5 cm ép. Lame de 18 à 20 cm)

1.2. 3 Cloisons de distribution

Dans les lots, les cloisons à réaliser seront en carreaux de plâtre ép .7 cm, de qualité hydrofuge dans les pièces d'eau.

1.2.4 Murs séparatifs entre logements et parties communes

Les séparations de lots seront réalisés en murs Siporex ép.10 cm compris laine minérale de 8cm et mise en place d'une double plaque de BA13.

L'ensemble des murs seront de degré coupe feu 1h.

1.2.5 Escaliers créés dans les duplex.

Ils seront réalisés en acier patiné avec un limon autoportant et des marches sans contremarches.

Le garde corps sera réalisé en tube acier patiné.



1.2.6 Conduits de fumée et de ventilation

1.2.6.1 Conduits de fumée

Sans objet, ils ne sont pas prévus tubés et ne pourront donc pas faire l'objet d'un usage par les acquéreurs.

1.2.6.2 Conduits de ventilation VMC

Réalisés en gaine souple spiralée, ils seront évacués dans tableau des fenêtres.
Nota, un système de VMC individuel sera installé dans chaque logement rien est prévu dans les ateliers.

Les pièces raccordées à la VMC sont les salles d'eau, les salles de bains, les sanitaires, les cuisines.

Les fenêtres des pièces sèches posséderont une entrée d'air.

1.2.7 Chutes et grosses canalisations

1.2.7.1 Les chutes d'eaux pluviales

Elles sont existantes sur les façades extérieures.

1.2.7.2 Chutes d'eaux usées

Elles sont en partie conservées, et en partie remplacées par des conduits PVC avec ventilation en toiture.

Nota, les chutes seront encoffrées dans les soffites en BA 13 sur rail avec isolant phonique.

1.2.8 Toiture et charpente.

La couverture est en zinc.

La charpente bois sera traitée contre les parasites conformément aux normes en vigueur.

Un isolant sera réalisé en sous face avec de la laine de roche, un pare vapeur et un Habillage BA 13.

2. Logements privés et leurs équipements

2.1 Sols et plinthes

2.1.1 Sols et plinthes des pièces principales

Entrée, cuisine, séjour, dégagements jour et nuit, placards attenants : parquets pose collée lame large épaisseur 14 mm en chêne massif de type chêne vieilli, finition huilée.

Les plinthes seront réalisées en médium à peindre épaisseur 1cm, angle vif.

2.1.2 Sols et plinthes et murs ou crédence des pièces de services suivant plans.

Salles de bains, sanitaires, cuisines, carrelage en grès cérame teinté dans la masse pose double encollage dimension 45x45cm De chez ARKIM références Micron finition N45 (naturel rectifié ton gris-noir). Plinthes assorties au carrelage.

2.2 Revêtements muraux (autres qu'enduits & peintures)

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de services

Faïence: 60x60 référence dito 2.1.2 suivant indications plans.

Crédence Cuisine: 0.60 m au dessus de l'évier y compris retour et angle dito 2.1.2

Coffrage sanitaire suspendu : 45x45 grès cérame dito 2.1.2

2.2.2 Revêtements muraux des pièces sèches et murs non carrelés des pièces humides.

Peinture Ton Blanc terre neuve de chez la seigneurie.

2.3 Plafonds (autres que peintures, tentures)

Sans objet

2.4 Menuiseries extérieures

2.4.1 Menuiseries extérieures acier

Les menuiseries extérieures seront réalisées au plus rapprochant de l'existant, elles répondront aux normes A2E4VA2, conformément à la réglementation.

Finition thermo laqué gris anthracite.

2.5 Fermetures extérieures et occultations protections anti solaire

Sans objet.

2.6 Menuiseries intérieures

2.6.1 Porte de distributions

Les portes de distribution seront de type coulissant réf. Essential Coulissant de la gamme contre-châssis d'intérieur par Scigno-finition peinture blanche ou bien porte isoplane ouvrant à la française finition à peindre.

Suivant plan

2.6.2 Portes palières

Les portes sont majoritairement existantes et sont prévues révisées .Lorsqu'elles sont à créer il est prévu, la fourniture et pose de portes palières type ancienne en Chêne ou noyer finition patine ancienne, compris serrure 4 points et clefs non reproductibles. Dimension suivant plan architecte

2.6.3 Portes de placards

Porte de placard type façade de dressing référence Cottage ton verre laqué blanc par Kazed dimension suivant plan architecte.

Porte de placard type rangement, en médium à peindre sur charnière invisible compris poignée de tirage finition aluminium brossé.

2.7 Serrurerie & garde corps

2.7.1 Sans objet

2.8 Peinture :

2.8.1.1 sur les menuiseries intérieures :

2.8.1.1.1. Fenêtres,

Mise en peinture acrylique ton blanc cassé aspect satiné tendu

2.8.1.1.2. Façade de placard en médium

Mise en peinture acrylique ton blanc cassé aspect satiné tendu

2.8.1.1.3 Plinthes en médium

Mise en peinture acrylique ton blanc cassé ou gris anthracite au choix aspect satiné

2.8.1.1.4 Portes palières

Sans objet livrées finies

2.8.1.2 Sur les murs :

Enduits repassés, ponçage et réalisation de deux couches de peinture en phase aqueuse finition blanc cassé aspect satiné

2.8.1.3 Sur les plafonds

Enduits repassés, ponçage et réalisation de deux couches de peinture en phase aqueuse finition blanc cassé aspect mat



2.8.1.4 Sur les éléments métalliques

Egrenage, nettoyage et réalisation de deux couches de peinture acrylique finition satiné tendue ton suivant localisation, sur les appuis de fenêtres gris anthracite sur les conduits couleur dito murs.

2.9 Equipement Intérieurs :

2.9.1 Equipements ménagers

2.9.1.1 Dans les studios et les deux pièces.

Fourniture et pose d'une Mini cuisine KITCHENLINE MK 120 B par Limatec, finitions façade inox

Dimension : h 0.90m, L 1.20m, P 0.70m

Compris réfrigérateur Lebherr 4*, combinaison évier inox, un bac, avec commandes frontales, dispositif de vidange et trop plein compris avec plaque vitro cérame, armoire sous plan en métal largeur 70 cm panneau central largeur 20 cm.

Fourniture et pose d'une hotte suspendue ref OLA PEARL & VILOET IX/F 51 finition acier inox + couleur par Elica Design Center ;

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie :

2.9.2.1 Distribution d'eau froide

Piquage sur la colonne montante d'eau existante avec robinet d'arrêt et compteur divisionnaire. Distribution dans l'appartement en tube PER ou équivalent

2.9.2.2 Distribution et production d'eau chaude sanitaire individuelle

Fourniture et pose de ballons d'eau chaude pour tous les appartements 100 l & 150 l suivant dimension de l'appartement

2.9.2.3 Evacuations

Par tuyaux PVC jusqu'aux chutes collectives

2.9.2.4 Distribution de gaz

Modification de la colonne escalier B et mise en place d'un nouveau comptage : lot n°18.

2.9.2.5 Branchements en attentes

Attentes pour le lave linge et la machine à laver la vaisselle

2.9.2.6 Appareils sanitaires

Douches : l'ensemble des douches seront réalisées avec des bac à douche extra plats de chez Jacob Delafond ref Flight extra plat (A03000542) dimension dito plan architecte , compris colonne de douche Techno/pure et mitigeur thermostatique poignée laiton par Paini France .

Sanitaires : en céramique blanche modèle suspendu ou non, suivant plan architecte, Subway de chez Villeroy et boch compris Géberit et plaque de commande en inox brossé.

Lave main : Lavabo sans trop plein avec plage de robinetterie par Duravit compris mitigeur Aréna de Paini France

Meuble vasque : Fourniture et pose d'un ensemble comprenant un meuble vasque de chez IDEA GROUP ref Mistral Finition laqué blanc. Dimensions (l/60, H/53.5, P/48).Compris mitigeur Talis E2 de chez Hansgrohe ref A03057233 & Miroir dans réservation faïence, dimensions suivant plan architecte.



2.9.2.8 Accessoires divers

Sèche serviette

Type Thermovit Elégance par Quantum Saint-Gobain (finition en verre) porte serviette ton aluminium. Suivant plan architecte(Certaines salles de bains et salles d'eau ne pourront avoir de sèche serviette afin de permettre la conformité au regard de la NC 15100)

Paroi de douche/ porte de douche :

Fourniture et pose d'une façade de douche en verre trempé de 10mm finition transparent

2.9.3 Equipements électriques et Chauffage

2.9.3.1 Type d'installation

L'installation sera encastrée sous fourreaux dans le plancher, dans les murs et cloisons. Les appareillages seront de modèle Arnould espace lumière blanc.

2.9.3.2 Equipements de chaque pièce

Voir plans

2.9.3.3 Sonnerie de porte palière

Un bouton poussoir à proximité de la porte palière et sonnerie incorporée au tableau électrique.

2.9.3.4 Un combiné vidéophone sera positionné près de la porte d'entrée.

2.9.3.5 Chauffage électrique pour tous les appartements aménagés sauf lot N° 18 qui sera réalisé en chauffage individuel gaz avec chaudière de puissance adapté et conformément à la réglementation Qualigaz.

2.9.3.6 Températures garanties dans les diverses pièces par température minimale extérieure :

Les températures respecteront la réglementation nationale et locale en vigueur.

2.9.3.7 Appareil d'émission de chaleur

Suivant indication plan, les radiateurs seront de marque Acova modèle vuelta finition gris anthracite. (eau ou électrique suivant lot)

2.9.4.4. Conduit de fumée

Néant

2.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

Ventilation des appartements par ventilation mécanique contrôlée et par extraction de l'air vicié par les pièces humides.

2.9.4.6 Conduits de prise d'air frais

Prise d'air frais dans les séjours et chambres dans les ensembles menuisés ou façades suivant étude acoustique.

2.9.4 Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement

2.9.4.2.1 Placards

Les placards ne reçoivent pas d'aménagement intérieur

2.9.4.2.2 Rangements

Ne reçoivent pas d'aménagement intérieur

2.9.6 Equipement de télécommunication :

L'installation des appartements sera équipée d'un tableau de communication de grade 1 pour les studios et deux pièces et de grade 3 pour les trois pièces et plus.

Le tableau de communication permettra avec un abonnement approprié auprès d'un des distributeurs agréés passant par le réseau France télécom (**et non pas le réseau câblé**) d'accéder à tous les services téléphonie, internet, télévisions. Les décodeurs et divers box ne sont pas fournis.

2.9.5 Portier d'accès d'immeuble

Grille côté rue : ouverture de la porte par digicode réglé sur horloge (accès libre le jour, fermeture la nuit)

Porte d'accès aux cages d'escaliers : Combiné vidéophone situé dans l'appartement en liaison avec la platine située dans le hall permettant la décondamnation de l'accès de l'immeuble.

Déclenchement d'ouverture par ventouse ou gâche électrique.

2.9.6 Extérieur cour

Mise en place de pots avec bambou. Réalisation d'éclairage suivant plan architecte.

3. Bureaux / Ateliers et leurs équipements :

3.1 Sols et plinthes

2.1.1 Sols et plinthes des lots

Les sols sont réalisés actuellement en parquet avec des lames de chêne de 3.5 cm. Ils sont prévus poncés et vernis mat.

Sauf le lot N° 16, réalisation d'une chape allégée, et mise en place d'un parquet de chez Chêne de l'est pose collé, type Planchers d'autrefois Finition huilé ep. 14mm largeur 150 mm.

Les plinthes sont existantes et prévues conservées, sauf lot n° 16 où les plinthes sont prévue en médium à peindre ep. 1 cm angle vif H=15 cm.

3.2 Revêtements muraux (autres qu'enduits & peintures)

Sans objet

3.3 Plafonds (autres que peintures, tentures)

Sans objet

3.4 Menuiseries extérieures

2.4.1 Menuiseries extérieures acier

Les menuiseries extérieures seront réalisées au plus rapprochant de l'existant, elles réponderont aux normes A2E4VA2, conformément à la réglementation.

Finition thermo laqué gris anthracite.

3.5 Fermetures extérieures et occultations protections anti solaire

Sans objet.

3.6 Menuiseries intérieures

3.6.1 Porte de distributions

Sans objet

3.6.2 Portes palières

Les portes sont majoritairement existantes et sont prévues révisées .Lorsqu'elles sont à créer il est prévu, la fourniture et pose de portes palières type ancienne en Chêne ou noyer finition patine ancienne, compris serrure 4 points et clefs non reproductibles. Dimension suivant plan architecte

2.6.3 Portes de placards

Sans objet

3.7 Serrurerie & garde corps

3.7.1 Sans objet

3.8 Peinture :

3.8.1.1 sur les menuiseries intérieures :

3.8.1.1.1. Fenêtres,

Mise en peinture acrylique ton blanc cassé aspect satiné tendu

3.8.1.1.2. Façades de placard existantes en médium

Mise en peinture acrylique ton blanc cassé aspect satiné tendu

3.8.1.1.3 Plinthes en médium créées

Mise en peinture acrylique ton blanc cassé ou gris anthracite au choix aspect satiné

3.8.1.1.4 Portes palières

Sans objet livrées finies

3.8.1.2 Sur les murs :

Enduits repassés, ponçage et réalisation de deux couches de peinture en phase aqueuse finition blanc cassé aspect satiné

3.8.1.3 Sur les plafonds

Enduits repassés, ponçage et réalisation de deux couches de peinture en phase aqueuse finition blanc cassé aspect mat

3.8.1.4 Sur les éléments métalliques

Egrenage, nettoyage et réalisation de deux couches de peinture acrylique finition satiné tendue ton suivant localisation, sur les appuis de fenêtres gris anthracite sur les conduits couleur dito murs.

3.9 Equipement Intérieurs :

3.9.1 Equipements ménagers

Sans objet

3.9.2 Equipements sanitaires et plomberie :

3.9.2.1 Distribution d'eau froide

Piquage sur la colonne montante d'eau existante avec robinet d'arrêt et compteur divisionnaire. (Pas de distribution de prévue)

3.9.2.2 Distribution et production d'eau chaude sanitaire individuelle

Sans objet



3.9.2.3 Evacuations

Mise en place d'attentes suivant plan

3.9.2.4 Distribution de gaz

Alimentations existantes lots : N°2, 4 ; Modification des alimentations et mise en place de nouveaux comptages : Lots n° : 8,12 ,16 &18.

3.9.2.6 Appareils sanitaires

Sans objet

3.9.2.8 Accessoires divers

Sans objet

3.9.3 Equipements électriques et Chauffage

3.9.3.1 Type d'installation

Fourniture et pose d'un comptage EDF. Aucune distribution n'est prévue
Seule sera mise en place une prise pour la réalisation des travaux.

3.9.3.1.1 Sonnerie de porte palière

Un bouton poussoir à proximité de la porte palière et sonnerie incorporée au tableau électrique.

3.9.3.1.2 Un combiné vidéophone sera positionné près de la porte d'entrée.

3.9.3.5 Chauffage électrique

Sans objet

3.9.3.6 Températures garanties dans les diverses pièces par température minimale extérieure :

Sans objet

3.9.3.7 Appareil d'émission de chaleur

Sans objet

3.9.4.4. Conduit de fumée

Néant

3.9.4.5 Conduits et prises de ventilation

Sans objet

3.9.4.6 Conduits de prise d'air frais

Prise d'air frais dans les séjours et chambres dans les ensembles menuisés ou façades suivant étude acoustique.

3.9.4 Equipements intérieurs des placards et pièces de rangement

3.9.4.1.1 Placards

Sans objet

3.9.4.1.2 Rangements

Sans objet

3.9.5 Equipement de télécommunication :

Sans objet



3.9.6 Portier d'accès d'immeuble

Grille côté rue : ouverture de la porte par digicode réglé sur horloge (accès libre le jour, fermeture la nuit)

Porte d'accès aux cages d'escaliers : Combiné vidéophone situé dans l'appartement en liaison avec la platine située dans le hall permettant la décondamnation de l'accès de l'immeuble.

Déclenchement d'ouverture par ventouse ou gâche électrique.

3.9.7 Extérieur cour privative lot 1.

Mise en œuvre d'une grille de fermeture réalisée en brique H=30 cm, compris pose d'une grille en acier à barreaudage vertical finition thermolaqué ton gris anthracite h=160cm.

4. Annexes privatives

4.1 Caves

4.1.1 Murs ou cloisons et portes

Réalisation des séparations de caves en parpaings de 10 cm , compris porte bois .

4.1.2 Plafonds

Peinture de propreté ton noir

4.1.3 Sols :

Chape

4.1.4 Porte d'accès

Mise en place d'un verrou

4.1.5 Eclairage

Fourniture et pose d'un point lumineux pris sur les parties communes

5. Parties communes intérieures à l'immeuble

5.1 Grille d'accès à la cour, cour, halls d'entrée de l'immeuble –Palier du Rez de chaussée

5.1.1 Sols

Cour : Pavé parisien- et aménagement paysagé.

5.1.2 Parois

Ravalement :

- Sur les ouvrages en brique restitution de couleur de la brique d'origine (soit pas décapage soit par badigeon)
- Sur les ouvrages en bois
- Sur les menuiseries extérieures : les fenêtres étant remplacées sur le bâtiment sur rue, la finition est thermolaqué ton gris anthracite.
- Fenêtres du bâtiment sur cour : les fenêtres sont prévues peintes

5.1.3 Plafond

Mise en peinture ton blanc mat.



5.1.4 Eléments de décoration

Sans objet

5.1.5 Contrôle d'accès

Les portes d'accès halls :

Elles seront équipées de ferme porte avec serrure électrique,

Contrôle d'accès :

le système d'appel est constitué d'un vidéophone dans le sas d'entrée et d'un digicode sur horloge à l'extérieur sur la porte d'accès piéton.

L'installation sera dite bi-technologique et vigik afin de permettre l'utilisation d'un seul badge pour l'accès cour, les accès piétons depuis l'extérieur et dans les halls

5.1.6 Boîtes aux lettres

Ensemble de boîtes à lettres suivant normes de la poste. Localisation dans le hall A.

5.1.8 Chauffage

Sans objet

5.1.9 Système d'éclairage

Mise en œuvre de suspensions et d'appliques suivant plan architecte dans la cage d'escalier A, sur détecteur de présence. Cages d'escaliers B&C relamping.

5.2 Circulations et couloirs d'Etages

5.2.1 Sols

Escalier A, il sera réalisé en béton finition peint ton gris clair

Escalier B, sol existant parquet, ponçage et vitrification

Escalier C. Sans objet.

5.2.2 Murs

Cage d'escalier A : Réalisation des murs en siporex finition enduit et peinture au choix de l'architecte .Les murs et planchers seront de degrés CF 1H

Cage d'escalier B : Remise en peinture ton au choix de l'architecte

Cage d'escalier C : Sans objet

5.2.3 Plafonds

Peinture mat finition blanche sauf escalier C.

5.2.4 Eléments de décoration :

Suivant plan architecte

5.2.5 Luminaires paliers :

Suspensions et appliques suivant choix architecte

5.2.6 Création de désenfumage dans les 3 cages d'escalier.

Fourniture et pose de skydôme de desenfumage compris tiré laché situés à RDC de chaque cage.

5.3 Equipements communs

5.3.1 Ascenseur

Création d'ascenseur dans le Hall A sur rue , utilisation de la trémie de l'ancien monte charge .

Hall B mise aux normes 2013.

5.4. Locaux communs

5.4.1 Local tri sélectif

Local existant sur cour

5.4.2 Machinerie ascenseur

Mise en conformité aux normes 2013.

5.5 Réseaux :

5.5.1 Eau,

Depuis le comptage général situé en cave modification des réseaux afin de desservir la totalité des lots créés.

5.5.2 Eau usée, eaux vannes.

Les réseaux seront modifiés afin de desservir l'ensemble des lots

5.5.3 Eau pluviales

Les réseaux sont existants. Sans objet.

5.5.4 Electricité

Depuis le pied de colonne existant en cave, création d'une nouvelle colonne montante dans la cage d'escalier A, modification de la colonne montante dans la cage d'escalier B et conservation de la colonne dans la cage d'escalier C

5.5.5 Courants Faibles :

Alimentation générale en accord avec France télécom.

Création d'une alimentation spécifique agréée France Telecom et création des colonnes dans le Hall A. Alimentation par dérivation des lots privatifs.

Vérification des colonnes dans les cages B&C.

5.5.6 Climatisation

Sans objet