

# ACE

bureaux-commerces-entrepôts-locaux d'activités- investissements-cessions

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 04.93.44.44.45

[www.ace-immo-entreprise.com](http://www.ace-immo-entreprise.com)

› TRANSACTIONS  
› EXPERTISES  
› LOCATIONS  
› GESTIONS



## A LOUER LOCAL D'ACTIVITÉS 239 m<sup>2</sup>

Disponibilité fin 2024

### Descriptif

Locaux d'Activités d'une surface de 239m<sup>2</sup> neufs livré fin 2024, Hauteur sous plafond de 6,69m à 5,30m , charge admissible 1.5To, 1er étage accès de plain pied. Parking

DPE : En cours

### Conditions financières et juridiques

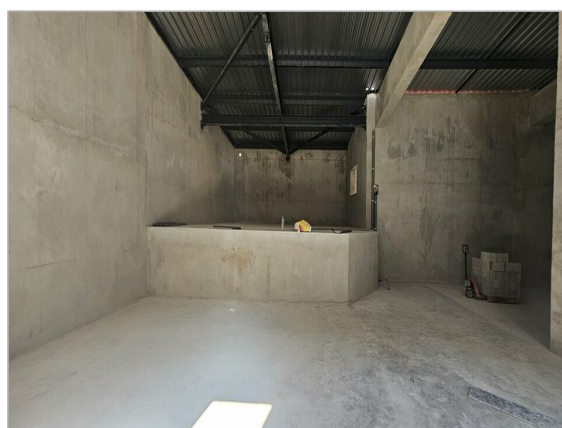
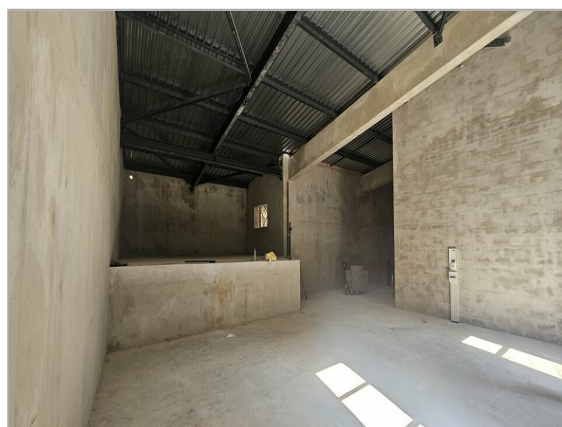
Loyer annuel :	43 020,00 € HT
Loyer annuel :	180,00 € HT/m <sup>2</sup>
Honoraires: 20% HT du loyer annuel HT à la charge du preneur	
Bail :	Commercial
Durée :	9 ans
Régime fiscal :	TVA
Dépôt de garantie :	2 mois
Loyer et charges :	Mensuels
Indexation :	Annuelle, date prise effet
Indice :	ILC

### Prestations

- Gaz (citerne)
- EDF Tarif jaune
- Contrôle d'accès
- Gardien régisseur
- Interphone

### Surfaces proposées

Surface totale : 239 m<sup>2</sup>



# ACE

bureaux-commerces-entrepôts-locaux d'activités- investissements-cessions

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 04.93.44.44.45

[www.ace-immo-entreprise.com](http://www.ace-immo-entreprise.com)

› TRANSACTIONS  
› EXPERTISES  
› LOCATIONS  
› GESTIONS



FNAIM

—entreprises—

Plan de situation

# ACE

bureaux-commerces-entrepôts-locaux d'activités- investissements-cessions

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

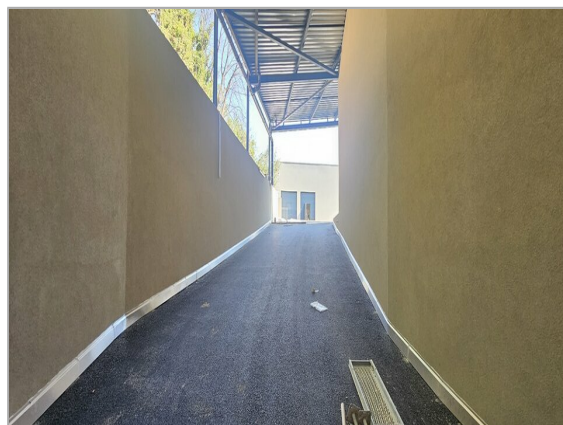
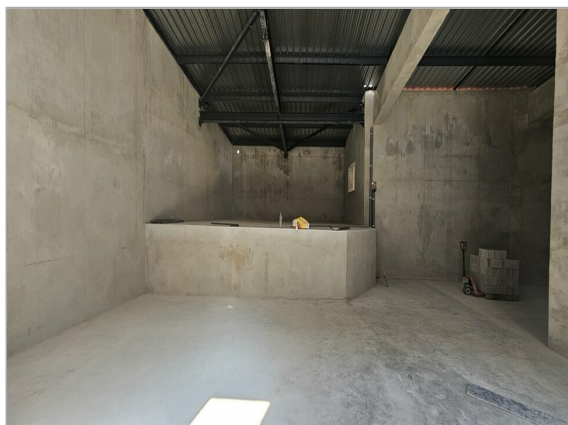
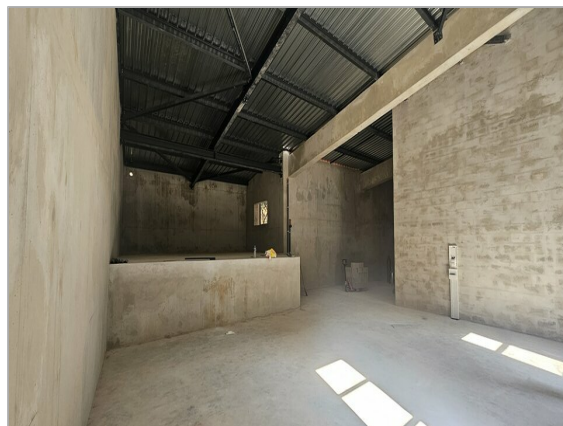
### 04.93.44.44.45

[www.ace-immo-entreprise.com](http://www.ace-immo-entreprise.com)

- › TRANSACTIONS
- › EXPERTISES
- › LOCATIONS
- › GESTIONS



#### Photos Annexes





Plans Annexes

**« ATELIER & CO »  
36 ROUTE DE CANTA GALET  
06000 NICE**

**NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE  
COMMERCES – ATELIERS D'ACTIVITES –  
ENTREPOTS**

**GENERALITES**

**1. OBJET DE LA NOTICE DESCRIPTIVE**

La présente notice descriptive a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations suivant lesquelles sera construit le programme. Cette notice descriptive a donc été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux ou matériels énoncés.

**2. NOTE GENERALE**

Les caractéristiques techniques de l'immeuble sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- Aux lois et réglementations en vigueur.
- Aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- A la Réglementation Thémique 'RT 2012 pour les commerces.

Le dimensionnement des zones à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle. Hauteur maximum à l'entrée de la rampe 3.90 m.

La conformité de la construction sera tout au long de sa mise en œuvre vérifiée par un bureau de contrôle agréé et 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, et sera remis à la copropriété à la livraison du bâtiment.

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 révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : réglementation Administrative, 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. Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

L'INIZIO – 528 BLD DU MERCANTOUR – 06200 NICE

# ACE

bureaux-commerces-entrepôts-locaux d'activités- investissements-cessions

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 04.93.44.44.45

[www.ace-immo-entreprise.com](http://www.ace-immo-entreprise.com)

› TRANSACTIONS  
› EXPERTISES  
› LOCATIONS  
› GESTIONS



#### Plans Annexes

De même, il est précisé que les côtes et les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserves des tolérances de construction, telles que définies dans l'acte de vente et dans les règles Professionnelles des corps d'états secondaires.

L'implantation des retombées de poutres, peuvent y être figurés à titre indicatif, les canalisations ne sont pas représentées.

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

L'Acquéreur a la possibilité de procéder à des demandes de Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA) avant le démarrage des travaux.

Il est rappelé que les modifications ne seront acceptées que dans la limite des prestations décrites dans la présente notice descriptive et si ces dernières n'entraînent pas de plus-values de construction.

### 3. LOT VRD / ESPACES VERTS

#### 3.1. TERRASSEMENTS

##### 3.1.1. REALISATION DE LA PLATE-FORME DU BATIMENT

Fourniture et mise en œuvre de tout-venant. Soigneusement réglé et compacté pour assise des dallages béton.

Niveau à environ 0.20 m du sol fini du bâtiment (surcharge du dallage 1 500 kg/m<sup>2</sup> au maximum).

#### 3.2. VOIRIES

La voirie est composée de :

- La chaussée lourde pour accès, circulation, rampe et parking limités au 15 tonnes,

##### 3.2.1. CHAUSSEE LOURDE

- Conforme aux prescriptions du BET comprenant le corps de chaussée et le tapis d'enrobé.

##### 3.2.2. BORDURE TYPE P2

- Pour délimitation de la parcelle et des espaces verts.

##### 3.2.3. SIGNALISATION HORIZONTALE

Peinture routière blanche agréée par la Direction Département de l'Équipement pour traçage des places de parking, y compris emplacements réservés (sigle handicapé), lignes continues ou discontinues de largeur minimal 10 cm en fonction du plan pour la circulation en double voie sur le parking.

##### 3.2.4. SIGNALISATION

Poteaux de signalisation normalisés 60 mm de diamètre

Pour sortie sur accès principal, Indication « STOP », Indication « SENS INTERDIT » et autres.

#### 3.3. TERRASSEMENTS POUR TOUS RESEAUX

En tranchée commune et pour assainissement comprenant fouilles en rigoles et en trous, pour certaines canalisations et certains regards, ainsi que la fermeture des fouilles après mise en œuvre des réseaux.

Pour tous réseaux extérieurs au bâtiment, depuis façades du bâtiment jusqu'aux réseaux sous chaussée :

- Eaux usées, eaux yannes et eaux pluviales
- Adduction d'eau potable et réseau d'incendie
- Réseau orange et réseau basse tension
- Pour tous regards, massifs de fondations et avaloirs.

L'INIZIO – 528 BLD DU MERCANTOUR – 06200 NICE

2

# ACE

bureaux-commerces-entrepôts-locaux d'activités- investissements-cessions

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 04.93.44.44.45

[www.ace-immo-entreprise.com](http://www.ace-immo-entreprise.com)

› TRANSACTIONS  
› EXPERTISES  
› LOCATIONS  
› GESTIONS



#### Plans Annexes

#### 3.4. REGARDS EN BETON

Sur réseaux EU, EV et EP, pour visite en début de réseau, tout changement de direction, de diamètre, etc...

#### 3.5. RESEAU EDF

Réseau enterré depuis l'alimentation en limite de terrain jusque dans le local : chaque local est alimenté en tarif bleu 36 KVA suivant répartition ci-dessous

Locaux 101 – 102 : 6 Kva  
Local 103 18 Kva  
Locaux 201 – 202 – 204 – 302 : 9 kva  
Local 203 : 24 kva  
Locaux 301 – 304 : 12 k kva  
Local 303 : 18 Kva

L'alimentation électrique se fera via un fourreau alu-guillé de diamètre 160 et un fourreau diamètre 90 compris dans toutes les chambres de tirage nécessaires et conformément aux règles de l'art depuis coffret de coupure et comptage avec une remontée à l'intérieur du bâtiment dans une réservation contre la façade située du côté du branchement du réseau urbain.

#### 3.6. RESEAU TELEPHONE

- Réseau enterré depuis les chambres de ORANGE jusque dans le local, 2 fourreaux diamètre 42/45.
- Les alimentations sont à la charge du preneur.

#### 3.7. RESEAU D'ADDUCTION EAU POTABLE

- Réseaux réalisés depuis la pénétration dans le bâtiment jusqu'au regard de comptage.
- Réalisation d'une armoire de comptage eau potable, conforme aux prescriptions du service concessionnaire.
- La robinetterie, le comptage, seront réalisés par la société de fermage dans le cadre de la demande de raccordement du preneur et à la charge du preneur.
- Liaison entre regard et attente positionnée à l'intérieur de la cellule, contre la façade située du côté du branchement sur réseau de ville.
- Fourniture et pose d'un PEHD, diamètre 32.

#### 3.8. ESPACES VERTS

- Reprise des terres végétales pour remise en place, talutage, réglage pour constitution des espaces verts y compris en toiture.
- Apport de terre si nécessaire et réglage du terrain.
- Fourniture et plantation d'arbres et arbustes ; suivant plans du permis de construire y compris réseau d'arrosage. Il est prévu 2 oliviers centenaires, 11 faux polyliers puissances 10/12, 5 arbustes puissance 10/12. Les parties pelouse seront traitées en pelouse rustique (type Fétuque).
- Remise en place des terres végétales, talutage et
- La toiture sera plantée d'arbustes et de plantes persistantes

#### 4. GROS ŒUVRE - MACONNERIE

##### 4.1. FONDATIONS INFRASTRUCTURE

- Les fondations seront dimensionnées suivant l'étude du BET, normes en vigueur et des prescriptions du géotechnicien.

##### 4.2. DALLAGE

- Forme en béton sur la totalité de la surface du bâtiment suivant prescription du BET. Surcharge d'exploitation 1500 kg/m<sup>2</sup>. Finition quartzée.

L'INIZIO – 528 BLD DU MERCANTOUR – 06200 NICE

3

## Plans Annexes

**4.3. MURS ET OSSATURE « SUPERSTRUCTURE »**

- Réalisation d'une structure poteaux, poutres, butons, en béton armé ; finition soignée et suivant études du bureau d'étude béton.
- Mur périphérique de façade, voile porteur Intérieur en béton banché, finition courante.
- Les façades extérieures seront en finition soignée.
- Les murs séparatifs entre les lots seront de degrés coupe-feu 1h. Les planchers seront de degré coupe-feu 1H.

**4.4. PLANCHER HAUT DU RDC**

- Réalisation d'un plancher, surcharge 1500 kg / m<sup>2</sup> suivant étude du bureau d'étude et contraintes du chantier : dalles coulées en place, prédalles avec chape de compression, finition talochée fin et quartzé.

**4.5. MAÇONNERIE**

- Maçonnerie d'agglos creux ; épaisseur 0.20 m pour protection de l'étanchéité ou gaine technique.
- Les murs séparatifs des lots en agglomérés seraient de degré coupe-feu 1 H

**4.6. ENDUIT DE FACADE**

- Application sur les façades en béton armé d'un enduit hydraulique monocouche, tel que suivant permis de construire, finition froissée.

**5. LOT CHARPENTE METALLIQUE**

- Calculée suivant réglementation en vigueur recevant une couche de peinture antirouille grise
- La charpente sera constituée de pannes, fermées, contreventements, palée, ossature secondaire pour chéneaux
- La charpente sera fixée en tête des fermes par sabot dans les voiles béton armé.
- Localisation : locaux du 1<sup>er</sup> étage.

**6. COUVERTURE****6.1. COUVERTURE CONFORME A LA RT 2012**Bacs acier

- Panneaux nervurés en tôle d'acier galvanisé profilées à froid RAL 9010, d'épaisseur 75/100, type HACIERBA des FORGES D'HAIRONVILLE ou équivalent

Costières

- En tôle acier galvanisé, en périphérie de la couverture pour fondion entre couverture et acrotères périphériques.

Isolation thermique toiture

- Isolants constitués par des panneaux en laine de roche de type PANOTOIT KRAFT produit par ISOVER ST GQAIN ou similaire d'épaisseur 180 mm
- Fixations mécaniques conformes aux prescriptions du DTU.

Etanchéité

- Revêtement d'étanchéité bicouche posé en adhérence sur l'isolant
- Mise en œuvre réalisé au bain de bitume chaud (EAC)
- Protection minérale pour la couche extérieure
- Variante : membrane PVC 1.2 m/m gris clair
- Descentes EP en PVC départ en cuvettes tronconiques.
- Sorties toitures : mise en place de deux sorties diam. 125 m/m par cellules pour VMC

VARIANTE : la couverture pourra être réalisée en panneaux sandwich, âme polyuréthane et deux faces en tôles laquées épaisseur 60 m/m.

L'INIZIO – 528 BLD DU MERCANTOUR – 06200 NICE



## Plans Annexes

**7. SERRURERIE****7.1. RIDEAUX METALLIQUES**

- Fermeture des locaux artisanaux par rideaux métalliques en lames pleines en acier galvanisé épaisseur des lames 8/10. Lame finale renforcée ép. 20/10<sup>e</sup>. Condamnation 2 verrous de box dimension suivant plan.  
Motorisation, moteur central à enroulement boîtier de commande extérieur, sécurité parachute. Un boîtier blindé sera positionné en partie haute permettant le déverrouillage du rideau en cas de coupure de courant.

**7.2. PORTES METALLIQUES**

- Porte d'accès aux locaux d'activités et entrepôts, largeur 0.90 ml double face tôlées et isolées. Fermeture par serrure européenne.

**8. MENUISERIE ALU**

Profil en aluminium laqué, teinte suivant PC à rupture de pont thermique, y compris couvre-joint bayette, vitrage 4/20/4 argon planitherm XN ou similaire. Aucune occultation n'est prévue.

Les commerces seront équipés d'une porte battante 2 UP – Equipée d'une crémonne pompiers et serrure 3 points.

**9. PLACOPLATRE**

- Réalisation de gaines techniques verticales pour encoffrement des réseaux verticaux en servitude dans les cellules en plaques de plâtre à âme isolée ép. 72 m/m
- Pour les 3 commerces au RDJ mise en place d'une isolation intérieure sur périphérie du local donnant sur l'extérieur par panneaux de plâtre isolé ép. 100 m/m type XTHERM collé sur les murs.

**10. PLOMBERIE****10.1. ALIMENTATION AEP**

- Toutes les alimentations AEP apparentes seront réalisées en multicouche diam. 20 mm. Il sera posé au départ de chaque alimentation un détendeur de pression et une vanne d'arrêt.

**10.2. EVACUATION**

- Une attente en tuyau PVC rigide – attente hors sol et bouchonnée dans chaque local.

**10.3. VMC**

- Dans chaque local sera installé une attente VMC (1.00 ml en gaine souple) pour le raccordement et les colonnes en gaine acier spiralee (diam. 110).

**11. OBLIGATIONS – RESTRICTIONS****11.1. LOTS 201 – 202 – 203**

- La façade arrière a été étanchée contre les éventuelles venues d'eaux et un mur de protection tout hauteur en aggrlo de 0.20 sert de protection mécanique. Toutes fixations dans ce mur de protection doivent être réalisées au scellement chimique par les acquéreurs pour ne pas percer la membrane d'étanchéité.

**11.2. ECHELLE A CRINOLINE**

- Une échelle à crinoline en galvanisée permettra depuis le parking R+1 l'accès au toit terrasse pour l'entretien des espaces verts.

**11.3. VOILES BETON – PLANCHER BETON**

- Aucune saignée n'est autorisée dans les parois. Toutes les alimentations se feront en apparent afin de maintenir les performances structurales et ne pas couper le ferrailage.

L'INIZIO – 528 BLD DU MERCANTOUR – 06200 NICE



# ACE

bureaux-commerces-entrepôts-locaux d'activités- investissements-cessions

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 04.93.44.44.45

[www.ace-immo-entreprise.com](http://www.ace-immo-entreprise.com)

› TRANSACTIONS  
› EXPERTISES  
› LOCATIONS  
› GESTIONS



#### Plans Annexes

- 11.4. LOTS 301 – 302 – 303 – 304**
- Les charges suspendues sur les ossatures métalliques ne doivent pas dépasser 25 kg/m<sup>2</sup> (exemple faux plafond, éclairage, gaine de d'lm etc...).
- 11.5. MACHINES OUTILS**
- Afin d'éviter les nuisances sonores par bruit d'impact, les équipements techniques en mouvements doivent impérativement être fixés par l'interposition de silent bloc (exemple scie circulaire, pileuse, enrouleuse, poissonneuse).
- 11.6. ACOUSTIQUE**
- Le bruit provenant de l'activité ne doit pas dépasser de 5 db(A) le jour et de 3 db(A) la nuit par rapport au bruit ambiant moyen du quartier Article R 1336-7 du code de santé public.
- 11.7. GESTION DES EAUX PLUVIALES**
- Mise en place d'un bassin de rétention enterré suivant prescriptions du PC sous les parkings au RDC.
- 11.8. CLOTURES**
- Sans objet.
- 11.9. ECLAIRAGE EXTERIEUR**
- Luminaire en applique, nombre et positionnement suivant étude d'éclairage et norme en vigueur.
- 11.10. ACCES PIÉTONS**
- Le seul accès piéton se fera, depuis le trottoir domaine public par un escalier permettant d'accéder au RDC et par des rampes pour les commerces.
- 11.11. ORDURES MENAGERES**
- Chaque preneur se dotera de ses propres bacs et utilisera les aires de présentation dédiée qui sont situées en limite du domaine public contre le mur mitoyen au Nord.
- 11.12. BOITE AUX LETTRES**
- Les boîtes aux lettres seront de type collectif conforme à la norme en vigueur et seront situées près de l'escalier.
- 11.13. NETTOYAGE**
- Interdiction de nettoyer à grande eau ou au Kärcher la dalle en béton du niveau R+1. Risque de dégâts des eaux au niveau inférieur.
- 11.14. PARTIES COMMUNES**
- Les parkings et voies d'accès en parties communes ne doivent pas être utilisés pour débarrasser, décharger tout type de déchets.
- 11.15. PARKING**
- Les dimensions des parkings voitures seront de 2.50 m X 5.00 m et repéré sur les plans de vente.
  - Dans cette copropriété il y aura un emplacement PMR au RDC et un emplacement livraison au R+1.
  - Aucune place de stationnement supplémentaire ne pourra être créée.
- 11.16. TROTTOIR**
- Sur l'assiette fondrière existante il sera rétrocedé à la ville une bande de 3.00 m de large pour l'élargissement de la voie Canta Galet et déplacement du trottoir. Cette rétrocession figurera sur les plans de vente et sera confirmée par un Procès-verbal avec la ville.

L'INIZIO – 528 BLD DU MERCANTOUR – 06200 NICE

6

# ACE

bureaux-commerces-entrepôts-locaux d'activités- investissements-cessions

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### 04.93.44.44.45

[www.ace-immo-entreprise.com](http://www.ace-immo-entreprise.com)

› TRANSACTIONS  
› EXPERTISES  
› LOCATIONS  
› GESTIONS



#### Plans Annexes

##### 11.17. SECURITE

- Pour l'accès à la toiture végétalisée, une échelle a crinoline sera installée ainsi qu'une ligne de vie pour la mise en sécurité des agents d'entretien

##### 11.18. SURFACE DE PLANCHER

- Les surfaces de plancher sont conformes au Permis de construire. Aucune surface de plancher supplémentaire ne pourra être créée.

**NOTA :** Les locaux et commerces seront réalisés conformément à la notice descriptive et autorisations administratives obtenues. Les preneurs devront effectuer les démarches nécessaires auprès des services administratifs compétents pour obtenir toutes les autorisations permettant l'exercice de leur activité dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'INIZIO – 528 BLD DU MERCANTOUR – 06200 NICE

7