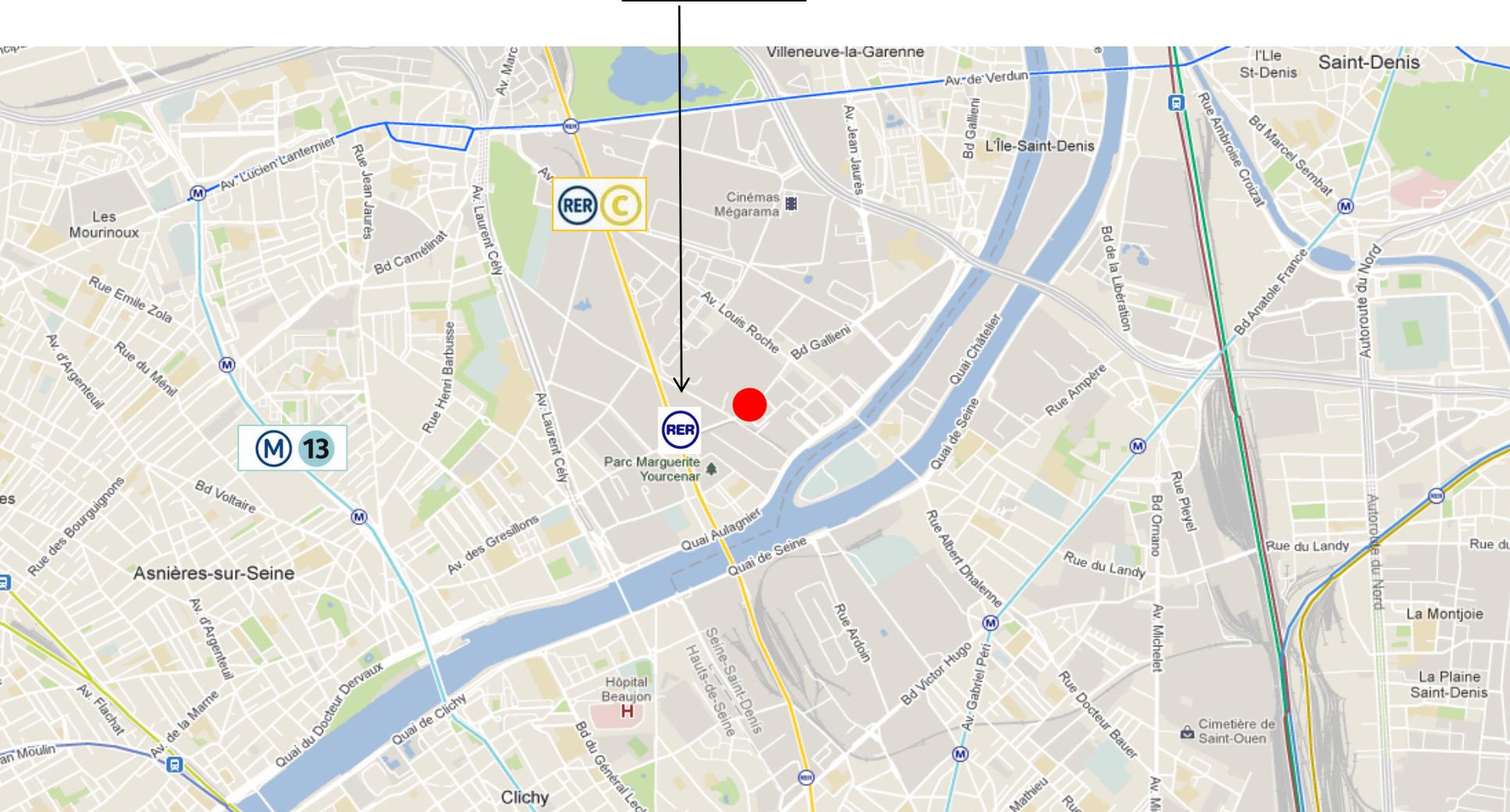




L'immeuble, situé à proximité immédiate de l'A86 et des quais de Seine, bénéficie d'une accessibilité RER C à moins de 400m.



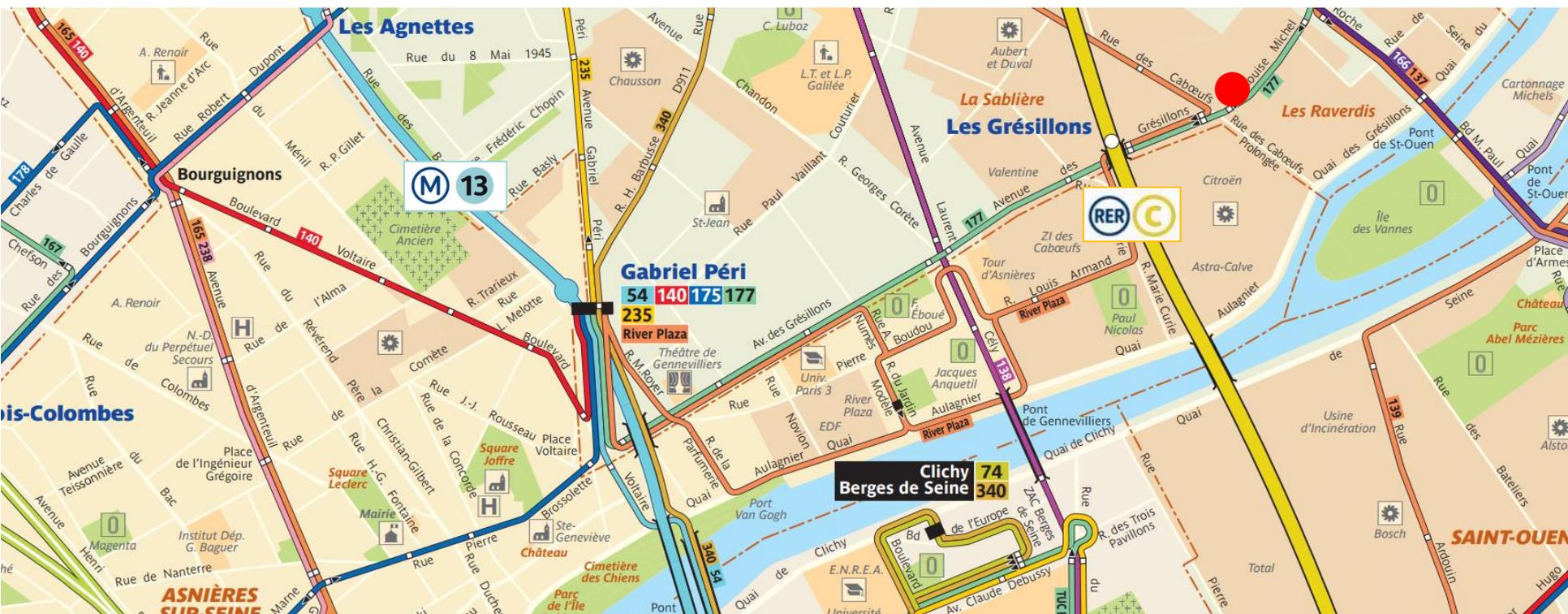
RER C : Station « Les Grésillons » à moins de 400 mètres



# Desserte – Transports en commun

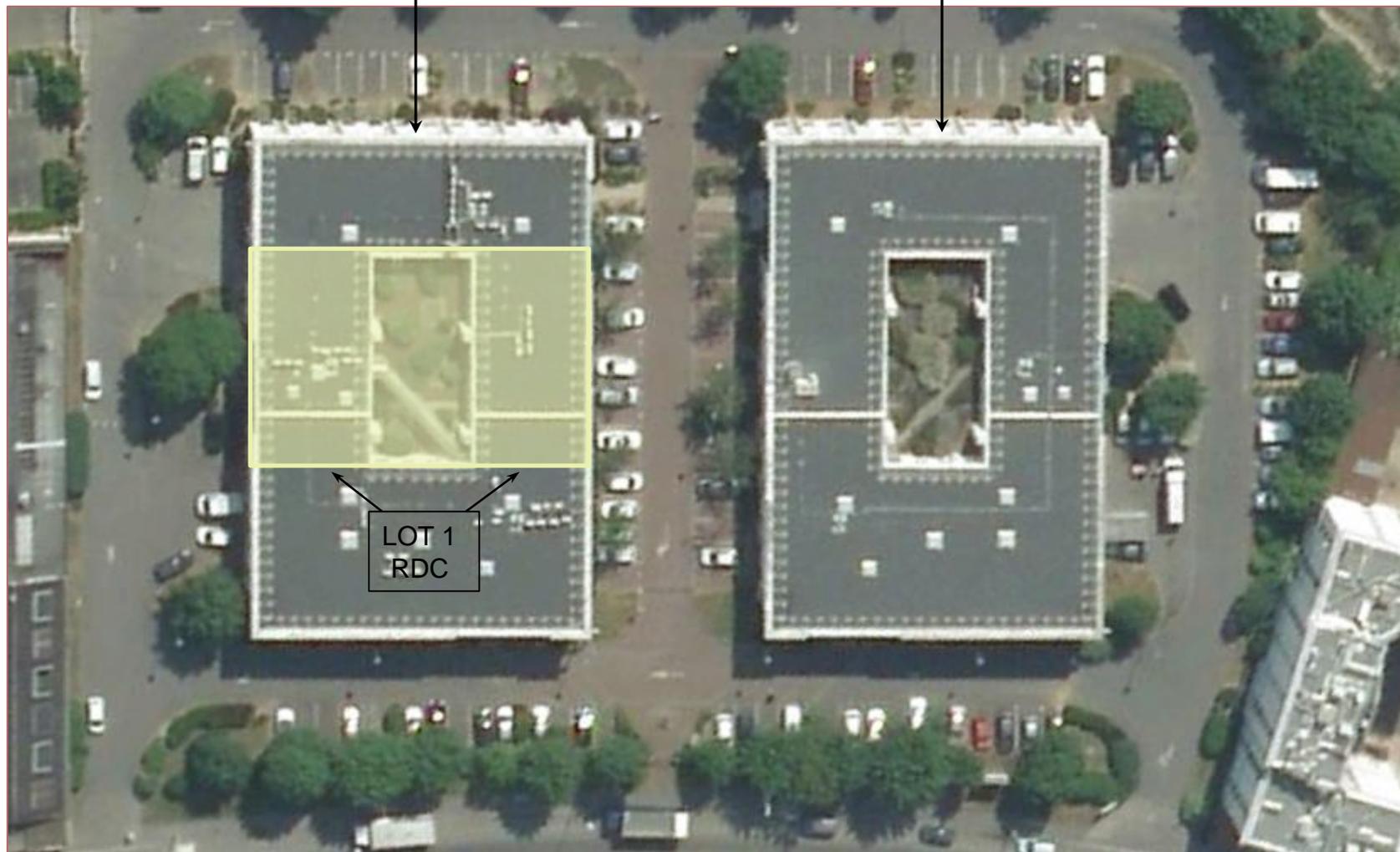
Liaison **M 13** « Gabriel Péri » → **BUS 177** « Caboeufs »

en 10 minutes



Bâtiment B

Bâtiment A



# Bâtiment B – Plan du lot 1 Rez-de-chaussée



- Activité
- Bureaux

## **ESPACES EXTÉRIEURS**

---

Espaces verts selon les plans de paysage, bordures et trottoirs.

Éclairage extérieur : Luminaires étanches accrochés en façade, mâts isolés sur la voirie commune.

Emplacements de stationnement suivant plans.

## **ACTIVITÉ**

---

### **Sol**

- Résistance : 3 Tonnes/m<sup>2</sup> uniformément réparties.
- Planimétrie : 5 mm sous la règle de 2,00 ml.
- Charges roulantes :
  - trafic : 100 passages / jour.
  - à la roue : 2,3 tonnes.
  - vitesse de roulement : 10 km/h.

### **Façades**

- Panneaux béton et châssis aluminium.

### **Structure, charpente**

- Structure béton, la hauteur sous ferme est de 4m50.
- Les murs séparatifs entre cellules assurent un degré coupe feu de 2 h.

### **Toiture**

- Désenfumage selon réglementation.

### **Serrurerie**

Accès camions :

- Portes sectionnelles : 2,80 m x 4,00 mH, pour accès plain-pied, nombre suivant plans. (commande électrique).

Portes issues de secours en métal, tôlees deux faces avec âme isolante, munies de ferme portes, selon réglementation.

### **Electricité**

*Éclairage :*

- Luminaires industriels à 150 Lux.

*Distribution électrique :*

- En attente sur armoire dans local TGBT.

### **Chauffage**

- Chaudière eau chaude.
- Performance : + 15°C intérieur / -7°C extérieur

## BUREAUX

---

### Finitions bureaux

- Faux plafonds (60x60), en fibres minérales type Armstrong.
- Moquette en dalle 50x50 type Desso 696 ou équivalent.
- Revêtement mural : pose d'un revêtement vinylique M1 ou d'une peinture sur l'ensemble des murs et cloisons de doublage et apparents.

### Finitions sanitaires

- Sol carrelé
- Faux plafond
- Revêtement mural : faïence, peinture.
- Appareillage : Jacob Delafon ou équivalent

### Plomberie

- Équipement sanitaire/vestiaires
- Vasques, lavabos, WC, ...

### Electricité

- Eclairage : 300 lux, basse luminance.
- Luminaires 4x18W encastré en faux plafond.
- Prises de courant dans plinthes périphériques .

### Chauffage

Chaudière eau chaude.

La solution proposée permet :

- Le chauffage des locaux en hiver (+20°/-5°ext).

**Disponibilité à partir du 01/04/2019**

Niveau	Surface d'activité	Surface de bureaux	Parties communes	Total par niveau
RDC	470 m <sup>2</sup>	284 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	754 m <sup>2</sup>
Total par destination	470 m <sup>2</sup>	284 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	764 m <sup>2</sup>
Emplacements de parking				11

Loyer :

- Bureaux : 140 €/m<sup>2</sup>/an/HT/HC
- Activité : 100 €/m<sup>2</sup>/an/HT/HC
- Parkings extérieurs : 450 €/parking/an/HT/HC

- Provision sur charges : 8% du loyer annuel HT/HC
- Régime fiscal : TVA
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT

- Taxes foncières (2015) : 16,41 € HT/m<sup>2</sup>
- Taxe sur les bureaux (2016) : 5,01 € HT/m<sup>2</sup>
- Taxe sur les parkings (2016) : 60,72 € HT/emplacement

Bail commercial 6/9/12,

Taxe foncière et taxe sur les bureaux à la charge du Preneur,

Loyer payable trimestriellement, terme à échoir,

Indexation annuelle en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers des activités tertiaires (ILAT).