

M JEAN-CLAUDE AUGE  
SAPAR  
RUE DU VIDE ARPENT  
77109 MEAUX CEDEX

Pais, le 7 Juin 2000

N/Réf. : DB/MFM

Objet : Immeuble d'activités-bureaux  
à vendre ou à louer  
à **CROISSY-BEAUBOURG (77)**

Messieurs,

Vous voudrez bien trouver ci-joint la synthèse descriptive d'un immeuble dont la mise en vente ou en location a été confiée **en exclusivité** à notre Société.

Cette proposition pourrait représenter pour votre Société une **opportunité** pour se restructurer ou créer une nouvelle implantation dans de bonnes conditions.

Elle devrait retenir votre attention plus particulièrement en raison de :

- la **situation** favorable à MARNE-la-VALLEE, dans la zone de PARIEST,
- les **facilités d'accès** au site par l'A 4 et la Francilienne,
- la **polyvalence** du bâtiment permettant une large gamme d'activités,
- la **bonne qualité de la construction** en dur et des équipements généraux.

Nous sommes à votre disposition pour vous fournir tous renseignements complémentaires. Il vous suffira de nous retourner rempli le coupon-réponse ci-joint.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.



Denis **BLANCHE**

P.J. : 1 Synthèse descriptive  
1 Coupon-réponse

**48, RUE DE LA BIENFAISANCE - 75008 PARIS**  
**TÉL. 01 45 63 12 22 (+) - TÉLÉCOPIE 01 45 63 06 22**



# SOGETEX

synthèse descriptive

**CROISSY-BEAUBOURG (77)**

**4 725 m<sup>2</sup> A VENDRE OU A LOUER**

**ATELIER - ENTREPOT PLAIN-PIED SPRINKLE  
avec bureaux et show room**

## SITUATION

- A MARNE-la-VALLEE, dans la zone de Pariest, limite EMERAINVILLE,
- Environnement de qualité - A côté de l'aérodrome de LOGNES,
- Aisément accessible par l'autoroute de l'Est (A 4),
- A proximité immédiate de la Francilienne (A 104).

## DESCRIPTION

Sur un terrain de 11 500 m<sup>2</sup>, entièrement clôturé et aménagé avec espaces verts, aire de manoeuvre pour les camions et parkings, ensemble comprenant :

- **Bâtiment d'activité de 4 025 m<sup>2</sup>** Hauteur libre : 6,50 m  
A l'intérieur 650 m<sup>2</sup> sur R + 1 sont aménagés en bureaux et show room.

en façade et communiquant :

- **Bâtiment de bureaux de 700 m<sup>2</sup> sur R + 1**

**Construction 1982 en dur** : ossature et charpente béton, façades en panneaux béton, sol béton anti-poussière, toiture bacs acier + isolation, éclairage latéral et zénithal, bureaux cloisonnés avec fenêtre ALU.

## EQUIPEMENTS

- Une grande porte sectionnale électrique d'accès camion (on peut en créer d'autres),
- Eclairage fluo : distribution de la force par gaines canalis,
- Extinction automatique incendie par SPRINKLER,
- Chauffage central gaz par air pulsé, convecteurs électriques dans les bureaux,
- Air comprimé distribué (2 compresseurs ATLAS COPCO),
- Alarmes : détection fumée et anti-intrusion,
- Locaux sociaux complets : vestiaires, sanitaires, réfectoire,
- Logement de gardien (type F4),
- Parkings VL et PL.

## CONDITIONS FINANCIERES

- Vente : 17 000 000 F HD
- Location : 1 900 000 F HT et HC/an
- Charges : 80 F/m<sup>2</sup>/an (assurance et impôt foncier inclus)
- Honoraires de transaction à la charge du Preneur : - 1 % HT du prix de vente ou  
- 15 % HT d'une année de loyer HT.

**48, RUE DE LA BIENFAISANCE - 75008 PARIS**  
**TÉL. 01 45 63 12 22 (+) - TÉLÉCOPIE 01 45 63 06 22**