“Le Trio” à Thonon-les-Bains

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Version 1 du 13.07.2022

Commercialisé par
home line
Immobilier neuf & ancien

SOMMAIRE

PREAMBULE **3**
1. LES AUTEURS DU PROJET **4**
2. PRESENTATION DU PROGRAMME **5**
2.1.ETAT EXISTANT **5**
2.2.ETAT PROJETE **5**
3.CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES **6**
3.1.GROS OEUVRE **6**
3.2.FACADES **6**
3.3.DOUBLAGES ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION **6**
3.3.1. Doublages **6**
3.3.2. Cloisons de distribution **6**
3.4.CHARPENTE – COUVERTURE **6**
3.4.1. Charpente **6**
3.4.2. Couverture **6**
3.5.VENTILATION **6**
3.6.ETANCHEITE **6**
3.7.SERRURERIE **6**
4.EQUIPEMENT DES LOCAUX **7**
4.1.MENUISERIES EXTERIEURES **7**
4.1.1. Fenêtres et portes-fenêtres **7**
4.1.2. Fermetures **7**
4.1.3. Portes palières **7**
4.2.MENUISERIES INTERIEURES **7**
4.2.1. Portes intérieures **7**
4.2.2. Placards **7**
4.3.REVETEMENTS DE SOL **7**
4.3.1. Carrelages **7**
4.3.2. Parquets **7**
4.3.3. Balcons et terrasses privatives **7**
4.4.REVETEMENTS DES MURS (hors peintures) **8**
4.4.1. Faïences **8**
4.5.PEINTURES INTERIEURES **8**
4.6.EQUIPEMENTS **8**
4.6.1. Equipement sanitaire et plomberie **8**
4.6.2. Equipement électrique - courants faibles **8**
4.6.3. Chauffage **8**
5.PARTIES COMMUNES **9**
5.1.HALLS D'ENTREE **9**
5.2.ASCENSEURS **9**
5.3.TELEVISION et TELEPHONE **9**
5.4.CIRCULATIONS DES ETAGES **9**
5.5.ESCALIERS INTERIEURS **9**
5.6.CIRCULATIONS DES GARAGES **9**
5.7.LOCAL A ORDURES MENAGERES **9**
5.8.AMENAGEMENTS DES ABORDS ET ESPACES VERTS **9**
6.ANNEXES PRIVATIVES **10**
6.1.CAVES **10**
6.2.GARAGES ET PARKINGS **10**
6.3. JARDINS PRIVATIFS **10**
7.NOTA **10**

PREAMBULE

Le présent descriptif sommaire a pour objectif d'informer sur les caractéristiques générales de la construction projetée.

Elle définit :
- La présentation du programme
- Les caractéristiques du programme
- Les caractéristiques générales de l'immeuble
- Les prestations intérieures des logements
- Les prestations des parties communes
- Annexes privatives

La présente notice descriptive sommaire est établie à titre indicatif et avant le choix définitif et la mise en œuvre des différents matériaux ou appareils énoncés. De ce fait, les normes, les matériaux et appareils indiqués ci-après ne constituent qu'un cadre général définissant la qualité globale du programme de construction.

Le RESERVANT (le vendeur) aura la faculté d'apporter à ce descriptif tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour **le RESERVATAIRE (l'acheteur)** et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice tout en présentant des caractéristiques de qualité équivalente.

La plaquette commerciale du programme établie en début d'opération n'est pas contractuelle, seuls les éléments cités dans la présente NOTICE DESCRIPTIVE le sont.

1. LES AUTEURS DU PROJET

Maître d'ouvrage

VILLES ET VILLAGES CREATIONS
1, rue Conrad Killian
38950 SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

Architecte

PHILIPPE CHEYSSON
36 Avenue de Sénévulaz
74200 THONON-LES-BAINS

Bureaux d'études

BET sol : KAENA
6, rue de l'Euro
74960 MEYTHET

BET structure : STEBAT
67 Chemin de la Charrette
73200 ALBERTVILLE

BET fluides : BOIS ET INGENIEURS
72 Rue Georges Mestral
74160 ARCHAMPS

Maîtrise d'œuvre d'Exécution
Et Économiste : COBALP
2 Rue du Levray
74960 CRAN GEVRIER

BET VRD : GEHOM
6 Avenue du Pont Neuf
74960 Annecy

Bureau de contrôle

SOCOTEC
1 Rue du docteur Pascal
ZA du Rondeau – CS 50289
38434 ECHIROLLES

Notaire

Maître HILLARD-MANZI Agnès
1 rue de l'hôtel Dieu
74200 THONON
Tel : 04/50/17/17/20

2. PRESENTATION DU PROGRAMME

2.1. ETAT EXISTANT

Situation :

Le terrain se situe au 74 Avenue de Genève à THONON LES BAINS (74).

Il est constitué des parcelles 212 et 266 section BI.

Le terrain :

Le tènement présente un terrain dont la morphologie est plane.

Aujourd'hui, le tènement est occupé par deux habitations mitoyennes datant de 1930 et 1980 ainsi qu'un mazot situé en coeur de parcelle. La totalité de ces bâtiments est à démolir y compris les aménagements extérieurs.

L'environnement :

L'urbanisation environnante se compose majoritairement d'ensemble de logements collectifs. Quelques villas viennent également s'intercaler entre ces ensembles.

2.2. ETAT PROJETE

Le projet prévoit la construction de tois immeubles collectifs d'habitation mitoyens comportant 3 ou 4 étages sur rez-de-chaussée et deux niveau de sous-sol.

Pour respecter la topographie du terrain, les deux bâtiments sont implantés au plus près du terrain naturel.

L'organisation en plan permet de faire bénéficier des meilleures orientations la grande majorité des logements.

Cette opération est conforme à la RT 2012 -10% (réglementation thermique) et NF HABITAT.

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

3.1. GROS ŒUVRE

La structure sera réalisée en béton armé suivant localisation et suivant étude de l'Ingénieur béton avec avis du bureau de contrôle.
Les planchers seront composés d'une dalle pleine en béton armé.

3.2. FACADES

Les façades principales seront doublées à l'extérieur par un isolant habillé d'un enduit ou revêtement décoratif. Les épaisseurs des isolants seront définies par le bureau d'études techniques et conformes à la RT 2012. Un enduit sera réalisé sur toutes les façades. Certaines façades pourront recevoir un revêtement décoratif en lieu et place de l'enduit (suivant plans) au choix de l'architecte.

3.3. DOUBLAGE ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION

3.3.1. Doublages

Sans-objet.

3.3.2. Cloisons de distribution

Cloisons de distribution des logements seront exécutées sur ossature métallique, laine de verre intégrée, avec plaque de plâtre de propreté d'épaisseur 72 mm.
Les cloisonnements des conduits métalliques de ventilation mécanique, des canalisations d'alimentation en eau et des chutes des eaux-vannes et usées sont réalisées conformément à la réglementation acoustique.

3.4. CHARPENTE - COUVERTURE

3.4.1. Charpente

Sans-objet

3.4.2. Couverture

Les terrasses inaccessibles recevront une étanchéité auto-protégée avec isolant thermique (localisation selon plan et calcul thermique réglementaire), suivant plans.
Relevés nécessaires sur souches et sorties de ventilation.

3.5. VENTILATION

Ventilation mécanique contrôlée collective. Grilles d'entrés d'air neuf dans les pièces principales et extraction de l'air vicié dans la cuisine, le WC, les salles de bains et les salles d'eau, par des bouches d'extraction hygroréglables (bouche avec cordelette dans cuisine). Un groupe d'extraction situé en toitures de chaque bâtiment.

3.6. ETANCHEITE

Étanchéité des terrasses accessibles : complexe d'étanchéité (suivant plans BET) protégé par :
- Parties privatives : dallettes carrelage sur plot (terrasses) ou terre végétale (jardins) selon choix de l'architecte.
- Parties communes : protection par terre végétale ou béton désactivé ou enrobés suivant localisation.

3.7. SERRURERIE

Portes métalliques pour certains locaux techniques.
Ensembles vitrés du hall d'entrée du bâtiment en acier ou aluminium.
Ensemble des garde-corps de balcons et persiennes avec ossature métallique et remplissage suivant localisation et choix de l'architecte.

4. EQUIPEMENT DES LOCAUX

4.1. MENUISERIES EXTERIEURES

4.1.1. Fenêtres et portes fenêtres

Les menuiseries extérieures et les ouvrants sont en PVC plaxé de teinte blanche intérieure et gris brun extérieure (teinte selon polychromie de l'architecte) .Double vitrage isolant avec vide d'air, conforme à la règlementation acoustique et aux exigences de la RT 2012.

4.1.2. Fermetures

Volets roulants motorisés sur l'ensemble des baies des logements, sauf sur les fenêtres des salles de bains, des WC ou des celliers.

4.1.3. Portes palières

Blocs portes palières de type Iso blindée Malerba ou équivalent, phoniques avec âme métallique et serrure de sécurité, seuil à la suisse, oeilleton, poignée, système antidégondage.

4.2. MENUISERIES INTERIEURES

4.2.1. Portes intérieures

Portes de qualité supérieure, suivant plans : porte type « fin de chantier » finition d'usine. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.2.2. Placards

Façades de placards constituées de portes coulissantes (largeurs supérieures à 1 m) ou à vantaux ouvrants selon plans et possibilités d'aménagement. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3. REVETEMENTS DE SOL

4.3.1. Carrelages

Hall d'entrée, séjour, cuisine : carrelage grès cérame 45 x 45 pose droite et plinthes carrelées assorties choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3.2. Revêtement stratifié

Chambres : revêtement stratifié avec plinthes assorties, choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3.3. Balcons

Balcons et terrasses privatives revêtus de dallettes carrelage sur plot ou carrelage suivant choix de l'architecte.

4.4. REVETEMENTS DES MURS (hors peinture)

4.4.1. Faïences

Carreaux de faïence sur les 3 côtés de la douche, ainsi que le mur du meuble vasque. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.5. PEINTURES INTERIEURES

Peinture acryliques sur les plafonds intérieurs de toutes les pièces des appartements (type hydro dans les pièces d'eau).
Deux couches de peinture sur les murs et cloisons de toutes les pièces, y compris les placards.
Les murs des cuisines, salles de bains, salles d'eau, et WC recevront deux couches de peinture acrylique.

4.6. EQUIPEMENTS

4.6.1. Equipements sanitaire et plomberie

Les canalisations d'eau chaude et froide seront en cuivre ou en P.E.R apparent et/ou incorporé dans la dalle en béton dont le diamètre variera suivant étude de l'Ingénieur.
L'évacuation des eaux usées sera réalisée par des canalisations en P.V.C apparentes et/ou incorporées dans les gaines techniques dont le diamètre sera fixé suivant étude de l'Ingénieur.
Un robinet d'arrosage est prévu sur les terrasses des rez-de-chaussée et des attiques.
L'ensemble des appareils sanitaires sera de teinte blanche, avec un économiseur d'eau sur l'ensemble des appareils. Mitigeur thermostatique sur baignoire et douche.
Equipement sanitaires (Suivant plans) :
- bloc W.C suspendu avec mécanisme silencieux à poussoir et abattant double rigide, économiseur d'eau 3l/6l
- bac à douche acrylique (dimension suivant plans) avec son pare-douche
- meuble sous le plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ainsi qu'un miroir.
- Cuisines non équipées.

4.6.2. Equipements électrique – courants faibles

Comptage individuel par logement.
Installation entièrement encastrée conforme aux normes.
Prise T.V. dans le séjour et dans une chambre. Deux prises téléphone dans le séjour et une dans chaque chambre (pour prédisposition internet). Un point lumineux et une prise étanche à l'extérieur du logement (sur terrasse ou balcon donnant sur séjour/cuisine).
Gaines dans les parties communes pour l'installation de la fibre optique.
Coffret électrique, disjoncteurs, inter différentiel et parafoudre.
Antenne hertzienne collective, position à déterminer par l'architecte pour capter la modulation de fréquence et les chaines de la Télévision Numérique Terrestre.
Un local fibre optique pré-câblé en sous-sol du bâtiment sera mis à disposition de la copropriété.
Dans le cas où la fibre optique n'est pas installée sur la commune, l'immeuble sera équipé d'une parabole.

4.6.3. Chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront réalisés depuis une chaudière individuelle fonctionnant au gaz naturel. La régulation en fonction de la température extérieure et la programmation générale sont réalisées depuis le boitier individuel.
L'émission de chaleur sera assurée par des radiateurs à eau chaude en acier laqué avec robinets thermostatiques.
Les séjours/cuisines seront équipées d'un système de régulation hebdomadaire programmable.
Un radiateur sèche-serviette est prévu dans les salles de bains et salles d'eau suivant plan.

5. PARTIES COMMUNES

5.1. HALLS D'ENTREE

- Revêtement de sol en carrelage avec plinthes assorties selon le choix de l'architecte.
- Murs habillés de peinture décorative ou revêtement textile, ou bois et miroir, suivant étude de l'Architecte.
- Faux plafond avec spots encastrés assortis à un ou plusieurs détecteurs de présence.
- L'accès au hall se fera par une porte commandée par un vidéophone ou digicode.

5.2. ASCENSEURS

Les ascenseurs desserviront tous les étages y compris le sous-sol
Leur sol sera en carrelage assorti au hall – les portes du rez-de-chaussée seront inox, les autres recevront deux couches de peinture. Téléphone mains-libres relié au SAV 24 H / 24 H.

5.3. TELEVISION ET TELEPHONE

Antenne hertzienne collective, position à déterminer par l'architecte pour capter la modulation de fréquence et les chaines de la Télévision Numérique Terrestre

5.4. CIRDCULATION DES ETAGES

- Revêtements de sols en moquette aiguilletée
- Revêtements muraux selon choix de l'architecte
- Eclairage à déclenchement par détecteur de présence

5.5. ESCALIERS INTERIEURS

Revêtement des marches contremarches et du palier de l'escalier, en PVC, moquette aiguilletée ou peinture de sol (suivant choix de l'architecte) pour les étages et en peinture de sol pour les sous-sols.
Revêtement des murs en peinture, sous –face des paillasses d'escaliers en enduit gouttelette fine.

5.6. CIRCULATION DES GARAGES

Éclairage par tube étanche sur détecteur de présence.
Portes d'accès aux garages en métal avec ouverture et fermeture commandée à distance par émetteur (un émetteur par place de stationnement).

5.7. LOCAL A ORDURES MENAGERES

Le mode de dépôts et de ramassage des ordures ménagères sera validé avec la communauté de commune selon les dispositions communales

5.8. AMENAGEMENTS DES ABORDS ET ESPACES VERTS

Aménagement d'espaces verts paysagers selon étude architecturale du paysagiste.

6. ANNEXES PRIVATIVES

6.1. CAVES

Sans objet.

6.2. GARAGES ET PARKINGS

Les garages seront soit fermés individuellement par une porte basculante manuelle, tablier en tôle, soit non fermés (parkings) suivant plans.
Nombre de télécommande : 1 télécommande par place.
Éclairage intérieur des garages sur détecteur de présence et prise raccordés sur armoire des compteurs communs en sous-sol.

6.3. JARDINS PRIVATIFS

Engazonnement des jardins à jouissance privative selon localisation. Plantation de haies vives selon plan de masse de l'Architecte. Hauteur de grillage 100 cm au pourtour des jardins privatifs.
L'attention des acquéreurs est attirée sur l'écoulement naturel des eaux de ruissellement :

- L'infiltration normale des eaux de pluie ne sera effective qu'à l'issue d'une période d'environ un an à compter de la réception. Il est de ce fait normal de constater pendant cette période lors de fortes précipitations, la présence d'un excès d'eau en surface.
- Un principe de récupération de ces eaux par noues et grilles d'évacuation est prévu. Cela induit des pentes longitudinales et transversales indispensables.
- En aucun cas l'acquéreur ne devra contrarier ce système sous peine de pénaliser ses voisins.
- L'acquéreur supportera les noues d'eau pluviale, servitude, grilles de récupération des eaux de pluie et tampons pour réseaux divers éventuellement mis en place dans les jardins

7. NOTA

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans cet ensemble immobilier conformément à la règlementation en vigueur et notamment la RT 2012. Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive le sont sous réserve des dispositions suivantes :

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux plafonds, etc.) 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 l'Architecte,

Le vendeur pourra être amené 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 ou en cas de force majeure ou de cause légitime, notamment :
- règle administrative contraignante,
- règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- qualité insuffisante du matériau prévu ou livré et plus généralement si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra, en aucun cas, réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte.
L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

Il est précisé que les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et qu'ils ne sont pas fournis. Les éventuelles modifications techniques apportées au présent contrat, plan et descriptif contractuels, ne deviendront définitives qu'après acceptation du Maître d'œuvre.

Cas de modifications techniques intégrées dans le contrat de réservation ou ses annexes.

Accord du maître d'œuvre :

Les modifications techniques apportées à la base générale du contrat, notamment au niveau des plans et descriptifs type, suite à une demande spécifique du client, ne deviendront définitives qu'après acceptation écrite du maître d'œuvre tant sur les travaux que sur leur compatibilité avec le délai imparti.

Fait à : .....

Date: .....

LA SOCIETE VENDERESSE
Signature précédée de la mention "Lu et approuvé"

RESERVATAIRE 1
Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

RESERVATAIRE 2
Signature précédée de la mention "lu et approuvé"