

LES VERGERS DE MARCEL aux OLLIERES

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE ACCESSION

Version 1 du 10.07.23

Commercialisé par



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.....	7
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	8
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.....	9
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	10
6. ANNEXES PRIVATIVES.....	10
6.1. CAVES.....	10
6.2. GARAGES ET PARKINGS	10
6.3. JARDINS PRIVATIFS	10
7. NOTA.....	11

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

Architecte

AOPSIS ARCHITECTE
283 route de la vieille église
74410 SAINT JORIOZ

Bureaux d'études

BET SOL : EQUATERRE SUD EST
23 A les Pléiades – Park Nord
74370 EPAGNY METZ-TESSY

BET STRUCTURE : PLANTIER
33 rue du Jourdil
74960 ANNECY

BET VRD : MPC
84 route d'Annecy
74350 ALLONZIER-LA-CAILLE

BET FLUIDES : BETER CACHAT
1 Place du 18 juin 1940
74940 ANNECY-LE-VIEUX

BUREAU DE CONTROLE : SOCOTEC
1 Rue du Docteur Pascal
38130 ECHIROLLES

ECONOMISTE et MOE : EDETEC
576 Route d'Apremont
73490 LA RAVOIRE

Notaire

Me Fabrice CECCON
61 route du Plot
74570 GROISY

2. PRESENTATION DU PROGRAMME

2.1. ETAT EXISTANT

Le terrain est situé à La Pareuse aux OLLIERES (74).

2.2. ETAT PROJETE

Le projet consiste en la construction de 2 bâtiments de logements collectifs en R+2+C, et de 9 villas.

L'ensemble immobilier comprend :

25 Logements collectifs répartis sur 2 bâtiments

9 Villas mitoyennes

69 places de stationnements dont 14 couvertes.

Cette opération est conforme à la RE 2020 (réglementation thermique 2020) et certifiée NF HABITAT.

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES –

3.1. GROS ŒUVRE

La structure sera réalisée en béton armé/brique 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 matériau isolant protégé par enduit ou revêtement décoratif. Les épaisseurs des isolants seront définies par le bureau d'études techniques et conformes à la RE 2020. 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.

Les garde-corps béton et sous-face de balcons recevront deux couches de peinture.

3.3. DOUBLAGE ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION

3.3.1. Doublages

Epaisseur conforme au calcul de la RE 2020.

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

Complexe charpente bois suivant plan de l'ingénieur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en ZINC ou ALU suivant choix de l'architecte.

3.4.2. Couverture

Couverture en tuiles terre cuite ou béton plates selon choix de l'architecte.

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'entrées 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 combles de chaque bâtiment.

3.6. ETANCHEITE

Étanchéité des terrasses accessibles : complexe d'étanchéité (suivant plans BET) protégé par :

- Parties privatives : dalles 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 des halls d'entrée des bâtiments en acier ou aluminium avec un seul vantail ouvrant.
- Fermeture de la porte d'entrée par deux ventouses électromagnétiques ; sur centrale de gestion VIGIK
- Ensemble des garde-corps de balcons, remplissage par tôles, éléments de serrurerie, tubes ou verres feuilleté suivant localisation et détails de l'architecte.
- Ensemble des séparatifs des balcons réalisé en serrurerie, remplissage par tôle pleine ou par verre opale. Hauteur mini 2.00 m.

4. EQUIPEMENT DES LOCAUX

4.1. MENUISERIES EXTERIEURES

4.1.1. Fenêtres et portes fenêtres

Les menuiseries extérieures et les ouvrants sont en PVC (teinte selon la polychromie de l'architecte). Double vitrage isolant, conforme à la réglementation acoustique et aux exigences de la RE 2020.

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 blindé, phoniques avec âme métallique et serrure de sécurité, seuil suisse, œillette, 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. Coloris blanc. Possibilité de réaliser un choix de couleur dans la gamme du maître d'ouvrage, selon devis en plus-value dans le cadre des TMA.

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. Coloris au choix dans la gamme du maître d'ouvrage. Placards et dressings non aménagés

4.3. REVETEMENTS DE SOL

4.3.1. Carrelages

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

4.3.2. Parquets

Chambres : revêtement stratifié flottant, sur isolant phonique, avec plinthes assorties, marque Quick Step ou équivalent. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3.3. Balcons

Balcons et terrasses privatives revêtus de carrelage sur plots ou carrelage collés au choix de l'architecte.

4.4. REVETEMENTS DES MURS (hors peintures)

4.4.1. Faïences

Carreaux de faïence dans la Salle de Bains au droit de la zone douche et sur le mur adossé au meuble vasque au choix de l'acquéreur.

Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

Hauteur : tout hauteur

4.5. PEINTURES INTERIEURES

Peinture sur les plafonds intérieurs de toutes les pièces des appartements (type hydro dans les pièces d'eau). Deux couches de peinture blanche sur les murs et cloisons de toutes les pièces, y compris les placards.

4.6. EQUIPEMENTS

4.6.1. Equipement sanitaire et plomberie

Les canalisations d'eau chaude et froide seront en multicouche 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):

- baignoire acrylique de 170 x 70 avec douchette et support.
- bloc W.C. suspendu avec mécanisme silencieux à poussoir et abattant double rigide, économiseur d'eau 3l/6l
- bac à douche en résine avec paroi de douche (dimension suivant plans)
- meuble sous le plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ainsi qu'un miroir. Couleur au choix dans la gamme du maître de l'ouvrage.
- Cuisines non équipées.

4.6.2. Equipement électrique – courants faibles

Comptage individuel par logement.

Installation entièrement encastrée conforme aux normes.

Nombre de prises électriques : 7 dans le séjour, 6 dans la cuisine + une prise hotte, 3 dans chaque chambre.

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).

Gainage dans les parties communes pour l'installation de la fibre optique. Pré-équipement des parties communes jusqu'au local fibre optique. Le raccordement télécom est prévu en cuivre si la fibre n'est pas disponible au moment de la livraison des logements.

Coffret électrique, disjoncteurs, inter différentiel et parafoudre.

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

4.6.3. Chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront réalisés depuis une chaudière individuelle gaz placée dans chaque logement pour les collectifs, alimentée par des cuves propane situées en extérieur selon plan masse. La régulation en fonction de la température intérieure et la programmation sont réalisées depuis un boîtier situé dans le séjour assurant l'affichage réglementaire des consommations du chauffage et de la production d'eau chaude.

Distribution chauffage incorporée en dalle depuis les nourrices situées sous la chaudière ou dans un placard du logement.

L'émission de chaleur sera assurée par des radiateurs.

Un radiateur sèche-serviette électrique 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, et miroir, suivant étude de l'Architecte.
- Faux plafond acoustique 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 les sous-sols – leur sol sera en carrelage assorti au hall – les portes recevront deux couches de peinture. Téléphone mains-libres relié au SAV 24H/24H.

5.3. TELEVISION ET TELEPHONE

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

5.4. CIRCULATION DES ETAGES

- Revêtements de sols en moquettes
- Plafond peint ou peinture et luminaires en appliques assortis à un ou plusieurs détecteurs de présence.
- Revêtements muraux : revêtement décoratif ou papier peint ou peinture.

5.5. ESCALIERS INTERIEURS

Revêtement des marches contremarches et du palier de l'escalier en peinture de sol.

Revêtement des murs en gouttelette.

Revêtement des plafonds en gouttelette.

5.6. CIRCULATIONS DES GARAGES

Éclairage par tube étanche sur détecteur de présence.

Porte d'accès principale des garages en métal avec ouverture et fermeture à commande automatique.

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. AMENAGEMENT DES ABORDS ET ESPACES VERTS

Aménagement d'espaces verts paysagers selon étude architecturale du paysagiste.
L'ensemble des boîtes aux lettres seront positionnées selon prescription du concessionnaire.

6. ANNEXES PRIVATIVES

6.1. CAVES

Eclairage de la circulation des caves avec hublots commandés par détection de présence.

6.2. GARAGES

Porte basculante manuelle.

Equipements électriques : un éclairage sur détecteur alimentés depuis les services généraux. Possibilité de faire réaliser une prise de courant selon devis en plus-value dans le cadre des TMA.

Fourreaux en attentes pour la future alimentation d'une prise pour recharge de véhicules depuis le local technique électrique des parkings avec possibilité d'installer un sous compteur à charge des acquéreurs.

6.3. JARDINS PRIVATIFS

Engazonnement des jardins à jouissance privative selon localisation. Plantation de haies vives, implantation des grillages et portillons selon plan de masse de l'Architecte.

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 réglementation en vigueur et notamment la RE 2020. 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 »

LES VERGERS DE MARCEL aux
OLLIERES
NOTICE DESCRIPTIVE
SOMMAIRE VILLAS

Version 1 du 10.07.23

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.....	7
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	8
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.....	9
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	10
6. ANNEXES PRIVATIVES.....	10
6.1. CAVES.....	10
6.2. GARAGES ET PARKINGS	10
6.3. JARDINS PRIVATIFS	10
7. NOTA.....	11

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

Architecte

AOPSIS ARCHITECTE
283 route de la vieille église
74410 SAINT JORIOZ

Bureaux d'études

BET SOL : EQUATERRE SUD EST
23 A les Pléiades – Park Nord
74370 EPAGNY METZ-TESSY

BET STRUCTURE : PLANTIER
33 rue du Jourdil
74960 ANNECY

BET VRD : MPC
84 route d'Annecy
74350 ALLONZIER-LA-CAILLE

BET FLUIDES : BETER CACHAT
1 Place du 18 juin 1940
74940 ANNECY-LE-VIEUX

BUREAU DE CONTROLE : SOCOTEC
1 Rue du Docteur Pascal
38130 ECHIROLLES

ECONOMISTE et MOE : EDETEC
576 Route d'Apremont
73490 LA RAVOIRE

Notaire

Me Fabrice CECCON
61 route du Plot
74570 GROISY

2. PRESENTATION DU PROGRAMME

2.1. ETAT EXISTANT

Le terrain est situé à La Pareuse aux OLLIERES (74).

2.2. ETAT PROJETE

Le projet consiste en la construction de 2 bâtiments de logements collectifs en R+2+C, et de 9 villas.

L'ensemble immobilier comprend :

25 Logements collectifs répartis sur 2 bâtiments

9 Villas mitoyennes

69 places de stationnements dont 14 couvertes.

Cette opération est conforme à la RE 2020 (réglementation thermique 2020) et certifiée NF HABITAT.

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES –

3.1. GROS ŒUVRE

La structure sera réalisée en béton armé/brique 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'intérieur par un matériau isolant protégé par une plaque de plâtre. Les épaisseurs des isolants seront définies par le bureau d'études techniques et conformes à la RE 2020. 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.

Les garde-corps béton et sous-face de balcons recevront deux couches de peinture.

3.3. DOUBLAGE ISOLANTS – CLOISONS DE DISTRIBUTION

3.3.1. Doublages

Epaisseur conforme au calcul de la RE 2020.

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 individuelle. Grilles d'entrées 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 faux-plafond de chaque villa.

3.6. ETANCHEITE

Étanchéité des terrasses accessibles : complexe d'étanchéité (suivant plans BET) protégé par :

- Parties privatives : dalles 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

- Ensemble des garde-corps de balcons et claustras, remplissage par tôles, tubes ou verres feuilleté suivant localisation et détails de l'architecte.
- Ensemble des séparatifs des balcons réalisé en serrurerie, remplissage par tôle pleine ou par verre opale. Hauteur mini 2.00 m.

4. EQUIPEMENT DES LOCAUX

4.1. MENUISERIES EXTERIEURES

4.1.1. Fenêtres et portes fenêtres

Les menuiseries extérieures et les ouvrants sont en PVC (teinte selon la polychromie de l'architecte). Double vitrage isolant avec vide d'air, conforme à la réglementation acoustique et aux exigences de la RE 2020.

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 blindé, phoniques avec âme métallique et serrure de sécurité, seuil suisse, œilleton, 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. Coloris blanc. Possibilité de réaliser un choix de couleur dans la gamme du maître d'ouvrage, selon devis en plus-value dans le cadre des TMA.

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. Coloris au choix dans la gamme du maître d'ouvrage.
Placards et dressings non aménagés

4.3. REVETEMENTS DE SOL

4.3.1. Carrelages

Hall d'entrée, séjour, cuisine, salle de bains, WC, toilettes : carrelage grès cérame 60 x 60 pose droite et plinthes carrelées assorties. Choix du coloris dans la gamme du maître d'ouvrage.

4.3.2. Parquets

Chambres : revêtement stratifié flottant, sur isolant phonique, avec plinthes assorties, marque Quick Step ou équivalent. Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

4.3.3. Balcons

Sans-objet.

4.4. REVETEMENTS DES MURS (hors peintures)

4.4.1. Faïences

Carreaux de faïence dans la Salle de Bains au droit de la zone douche et sur le mur adossé au meuble vasque au choix de l'acquéreur.

Choix du coloris dans la gamme du maître de l'ouvrage.

Hauteur : tout hauteur

4.5. PEINTURES INTERIEURES

Peinture sur les plafonds intérieurs de toutes les pièces des appartements (type hydro dans les pièces d'eau).

Deux couches de peinture blanche sur les murs et cloisons de toutes les pièces, y compris les placards.

4.6. EQUIPEMENTS

4.6.1. Equipement sanitaire et plomberie

Les canalisations d'eau chaude et froide seront en multicouche 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.

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):

- baignoire acrylique de 170 x 70 avec douchette
- bloc W.C. suspendu avec mécanisme silencieux à poussoir et abattant double rigide, économiseur d'eau 3l/6l
- bac à douche en résine avec paroi de douche (dimension suivant plans)
- meuble sous le plan vasque surmonté d'un bandeau lumineux ainsi qu'un miroir. Couleur au choix dans la gamme du maître de l'ouvrage.
- Cuisines non équipées.

4.6.2. Equipement électrique – courants faibles

Comptage individuel par logement.

Installation entièrement encastrée conforme aux normes.

Nombre de prises électriques : 7 dans le séjour, 6 dans la cuisine + une prise hotte, 3 dans chaque chambre.

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).

Le raccordement télécom est prévu en cuivre si la fibre n'est pas disponible au moment de la livraison des logements. Le raccordement sera effectué depuis une chambre de tirage extérieure.

Coffret électrique, disjoncteurs, inter différentiel et parafoudre.

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

4.6.3. Chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront réalisés depuis une pompe à chaleur située en extérieur, une unité intérieure sera située dans la buanderie selon plan architecte.

La régulation en fonction de la température intérieure et la programmation sont réalisées depuis un boîtier situé dans le séjour assurant l'affichage réglementaire des consommations du chauffage et de la production d'eau chaude.

Distribution chauffage incorporée en dalle depuis les nourrices situées sous la chaudière ou dans un placard du logement.

L'émission de chaleur sera assurée par des radiateurs.

Un radiateur sèche-serviette électrique est prévu dans les salles de bains et salles d'eau suivant plan.

5. PARTIES COMMUNES

5.1. HALLS D'ENTREE

Sans-objet.

5.2. ASCENSEURS

Sans-objet

5.3. TELEVISION ET TELEPHONE

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

5.4. CIRCULATION DES ETAGES

Sans-objet.

5.5. ESCALIERS INTERIEURS

Sans-objet

5.6. CIRCULATIONS DES GARAGES

Sans-objet.

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. AMENAGEMENT DES ABORDS ET ESPACES VERTS

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

L'ensemble des boîtes aux lettres seront positionnées à l'extérieur selon prescription du concessionnaire.

6. ANNEXES PRIVATIVES

6.1. CAVES

Sans objet.

6.2. CARPORT

Equipements électriques : un éclairage sur détecteur alimentés depuis les services généraux. Possibilité de faire réaliser une prise de courant selon devis en plus-value dans le cadre des TMA.

Fourreaux en attentes pour la future alimentation d'une prise pour recharge de véhicules depuis le local technique électrique des parkings avec possibilité d'installer un sous compteur à charge des acquéreurs.

6.3. JARDINS PRIVATIFS

Engazonnement des jardins à jouissance privative selon localisation. Plantation de haies vives selon plan de masse de l'Architecte.

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 réglementation en vigueur et notamment la RE 2020. 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 »

Commercialisé par

