

« RIVESUD »

Sise Avenue des Charmes à
SCIEZ-SUR-LEMAN

NOTICE DESCRIPTIVE
SOMMAIRE – ACCESSION

LOGEMENTS N° :

B01, B02, B03, B04, B05, B06

B11, B12, B13, B14, B15

B22, B23, B25, B26

B31, B32

C31, C41, C42

D04, D05, D06, D07

D16, D17, D18, D19

D26, D27, D28, D29

D35, D36

Version 5 du 19/05/2023

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 PARKINGS	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

SCCV SCIEZ-LEMAN AVENUE DES CHARMES
 Domaine du Bois Dieu – Le Mini Parc
 69380 LISSIEU
 Représentée par SAS VILLES ET VILLAGES CREATIONS
 1 Rue Conrad Killian
 38950 SAINT MARTIN LE VINOUX

Architecte

AAHV – Atelier Architecture Hervé Vincent
 11 rue Viala
 69003 LYON

Bureaux d'études

BET sol : GEOTECHNOLOGIE
 718 Route de la Combe
 74110 MORZINE

BET structure : PLANTIER
 33 Rue du Jourdil
 74960 CRAN GEVRIER

BET fluides : RVI
 3 rue des Pins
 38100 GRENOBLE

Maîtrise d'œuvre d'Exécution
 Et Économiste : STI
 131 chemin du Bac à Traille
 69300 CALUIRE-ET-CUIRE

BET VRD : ALP VRD INGENIERIE
 815, Route de Champ Farcon
 74370 ARGONAY

Bureau de contrôle

ALPES CONTROLES
 3 bis impasse des Prairies
 74960 ANNECY

Notaire

NCA NOTAIRES CONSEILS
 Maître Thomas PLOTTIN
 27 Boulevard des Alpes
 38240 MEYLAN

2. PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est composé d'un ensemble immobilier de 100 logements, un local commercial et un local à vocation médicale répartis en 4 bâtiments sur un niveau de sous-sols dénommé « RIVESUD » implanté Avenue des Charmes à SCIEZ SUR LEMAN.

2.1. ETAT EXISTANT

Situation :

- Le terrain est situé Avenue des Charmes à SCIEZ SUR LEMAN 74140

Le terrain : situé Nord entre la Place de la Mairie et l'avenue de Genève et Sud du Centre Bourg et place de l'Eglise.

- Le terrain connaît une légère déclivité et ne comprend aucune construction.

L'environnement :

- Le terrain est situé dans un environnement de constructions

2.2. ETAT PROJETE

Approche architecturale : Un projet « durable » :

Le projet consiste à la construction de 4 bâtiments destinés à l'habitation.

Le niveau de sous-sols regroupe 130 places de stationnement couvertes, 25 places deux-roues, 63 caves, 6 locaux vélos.

53 places de stationnements sont prévues en extérieures. (25 places sont prévues pour le stationnement des visiteurs).

La présente notice concerne uniquement les logements vendus en accession des bâtiments B, C et D.

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

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES –

3.1. GROS ŒUVRE

La structure sera réalisée en béton armé et/ou bois en attique 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. Les épaisseurs des isolants seront définies par le bureau d'études techniques et conformes à la RT 2012 -10%. Un enduit sur isolant extérieur 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 RT 2012.

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 ou en terrasse de chaque bâtiment.

3.6. ETANCHEITE

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

- Parties privatives : dalles carrelages 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, tubes ou verres feuilleté suivant localisation et détails de l'architecte.
- Ensembles des séparatifs des balcons réalisés 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 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 phoniques avec âme métallique et serrure de sécurité, seuil suisse, œilleton, poignée, système antidégondage.

4.2. MENUISERIES INTERIEURES

4.2.1. Portes intérieures

Huisseries bois à peindre avec joint de confort.
Bloc porte à âme alvéolaire finition peinture d'usine laqué blanc.

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.
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 dalles carrelages 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 : toute 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 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):

- 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: sans objet.

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 RJ45 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 de tous les logements seront réalisés-depuis une chaufferie collective placée au sous-sol.

La régulation de chauffage de chaque appartement sera gérée depuis un thermostat intérieur, généralement installé dans le séjour, et alimentant une vanne de régulation 2 voies installée dans la gaine technique palière.

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

Des compteurs seront installés en gaine technique palière afin d'assurer le suivi des consommations

Un boîtier sera mis en place dans le logement assurant l'affichage réglementaire des consommations du chauffage et de la production d'eau chaude.

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 hertzienne 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.

Les escaliers et paliers du sous-sol ou soumis aux intempéries seront bruts.

5.6. CIRCULATIONS DES PARKINGS

Éclairage par tube étanche sur détecteur de présence.

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

5.7. LOCAL A ORDURES MENAGERES

Aire de stockage extérieure des ordures ménagères type « Molok » semi-enterré ainsi que des bacs de compostage situés à l'entrée de la résidence.

5.8. AMENAGEMENT DES ABORDS ET ESPACES VERTS

Aménagement d'espaces verts paysagers selon étude architecturale du paysagiste.
Les boîtes aux lettres seront positionnées à l'extérieur ou à l'intérieur selon prescription du concessionnaire.

6. ANNEXES PRIVATIVES

6.1. CAVES

Eclairage des circulations communes sur détecteurs de présences.

Ventilation mécanique de la circulation des caves.

Pas d'équipements électriques dans les caves.

Sols et murs bruts.

Blocs portes bois avec huisseries bois.

6.2. PARKINGS

Passage possible en chemin de câbles commun 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. Hauteur de grillage 100 cm au pourtour des jardins privatifs. Portillon hauteur 100cm.

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 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"



Paraphe réservant

Paraphe(s) réservataire(s)