

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

LES COSMIQUES

74310 LES HOUCHES



Construction de deux immeubles collectifs de :

28 appartements, soit 18 dans l'immeuble A et 10 dans l'immeuble B

42 places de stationnement couvertes

28 Caves

1 local à vélos avec placards

Norme de construction thermique RT2012

Notice Descriptive de Vente

PREAMBULE

Le présent descriptif sommaire définit les travaux qui seront exécutés suivant les règles de l'art.

- Il est noté que les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements stipulés dans le présent descriptif sommaire le sont sous réserve des dispositions suivantes :

Toutes modifications de structure et d'aménagement intérieur et extérieur (de type déplacement de gaines techniques, soffite ou faux plafonds, etc ...) ayant pour but de résoudre un problème technique, ou afin d'améliorer la qualité architecturale, et qui seraient apportées en cours des travaux par le maître d'ouvrage, en accord avec l'architecte, seront admises de plein droit.

Le maître d'ouvrage pourra être amené à modifier les prestations décrites dans le présent descriptif sommaire 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 et/ou liquidation judiciaire d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- changement de collection d'un fournisseur,
- 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, A CONDITION QU'IL N'EN RESULTE NI AUGMENTATION DE PRIX, NI ALTERATION DE QUALITE POUR L'ACQUEREUR.

Les indications portées sur les plans de vente concernant l'emplacement des appareillages tels que points lumineux, prises, appareils sanitaires, appareils de chauffage, pourront être modifiées suivant les impératifs techniques.

Les meubles indiqués sur les plans de vente sont indicatifs et non inclus.

Le raccordement de hotte aspirante, de séchoir à linge ou de tout autre appareil sur la VMC collective n'est pas autorisé.

Les teintes des façades seront déterminées avec le concours de la commission municipale.

Les logements recevront un nettoyage de chantier permettant la réception des travaux.

GARANTIES POUR L'ACQUEREUR

GARANTIE EXTRINSEQUE OBLIGATOIRE

L'acquéreur bénéficie de la garantie de financement d'achèvement du bâtiment. Cette garantie délivrée par une banque ou un cabinet d'assurance spécialisé, n'est ni limitée dans le temps, ni dans son montant. Elle assure et garantit l'achèvement des travaux du bâtiment en cas de carence du maître d'ouvrage.

GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Cette garantie, due par les entreprises pendant un délai d'un an à compter de la réception des ouvrages par le maître d'ouvrage, couvre les désordres signalés dans le procès-verbal de livraison et ceux apparus pendant l'année suivant cette réception, déclarés par courrier dans ledit délai. Toutefois, cette garantie ne s'applique pas aux effets de l'usure et/ou de l'usage anormal des ouvrages, et de tous vices apparents à la réception et ne figurant pas sur le procès-verbal de livraison.

GARANTIE DECENNAL - DOMMAGE OUVRAGE

Cette garantie, relevant de l'assurance Dommages-Ouvrage, d'une durée de dix ans à compter de la réception des ouvrages par le maître d'ouvrage, est destinée à couvrir toute malfaçon éventuelle affectant :

- la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction,
- lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipements s'ils sont impropres à leur destination,
- la solidité de l'un des éléments d'équipements indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

La gestion de cette assurance est assurée au-delà de la première année :

- par le syndic de copropriété pour les parties communes,
- par l'acquéreur pour les parties privatives.

DESCRIPTIF SOMMAIRE

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1. STRUCTURE DE L'OUVRAGE Suivant étude ingénieur béton

- Fouilles en Pleine masse
- Fondations en béton armé suivant étude
- Murs du sous-sol et des étages en béton banché épaisseur suivant plans, la face extérieure des étages sera revêtue, soit en bardage bois, avec entre bardage et murs, une laine de verre qualité extérieure d'une épaisseur définie par l'étude thermique, soit en polystyrène, finition par crépi grésé conformément aux plans de façade, soit de pierre décorative, suivant localisation du plan d'architecte.
- Planchers en dalle pleine en béton armé entre niveaux ou prédalles.
- Isolation thermique en sous-face de dalle, suivant plans, au-dessus des locaux non chauffés, suivant étude ingénieur-conseil et si nécessaire.
- Peinture bitumineuse deux couches croisées

2. CHARPENTE - COUVERTURE

- Charpente bois de pays et couverture bac acier pré-laqué avec arrêts neiges
- Ferblanteries en zinc et dauphin en fonte en pied de chute
- Châssis de toiture pour chambres des logements des combles suivant plan architecte.

Sous rampant de toiture :

Bardage bois ou plaques de plâtre suivant localisation.

Isolation thermique appropriée pour être conforme à la réglementation thermique en vigueur (RT2012)

3. MENUISERIES EXTERIEURES - FERMETURES - VITRERIE

- Menuiseries en aluminium (ouvrant à la française) et baie coulissante en aluminium suivant localisation.
 - Hauteur de seuil réglementaire
 - Dispositif de franchissement amovible à prévoir par le propriétaire à l'intérieur du logement, pour les personnes à mobilité réduite.
 - Vitrage : double vitrage isolant a faible émissivité avec gaz argon
 - Occultation : par volets roulants aluminium à commande électrique excepté pour les fenêtres « trapèzes » qui seront livrées sans occultation.
- Certaines fenêtres pourront être équipées de volet en bois pour résoudre un problème technique.

4. MENUISERIES INTERIEURES

- Portes palières : huisserie et porte bois à âme pleine peinte, serrure de sécurité à cylindre avec clé sur organigramme
 - Portes intérieures
- De type montagne, en bois massif résineux.

- Portes de placards à 1 ou 2 vantaux battants selon plan en bois massif résineux, intérieurs aménagés avec penderie et/ou étagères, selon largeur.

5. CLOISONS DE DISTRIBUTION - DOUBLAGE

- Cloisons de distribution plâtre, type Placostil ou équivalent, épaisseur de 72 mm
- Faux plafond en plaques de plâtre avec isolation thermique suivant étude et localisation et au choix des bureaux d'études.
- Faux plafond en bois type sapin brossé dans les sanitaires sauf pour les appartements des combles.

6. PEINTURE

Extérieur

- Lasure protectrice et décorative sur les boiseries, si nécessaire.
 - Peinture sur les éléments en béton.
- Enduit sur façades comprenant :
- enduit crépi grésé ou équivalent sur isolation extérieure de type ITE, nature et épaisseur suivant étude de l'ingénieur thermicien.
 - Habillage en pierre de pays décorative selon localisation du plan d'architecte.

Intérieur

- Lasure décorative et protecteur, si nécessaire, sur les menuiseries et les boiseries
- Peinture lisse blanche sur les murs intérieurs et les cloisons en plaque de plâtre.
- Plafonds des Pièces Humides : faux plafond en sapin brossé avec spots intégrés sauf pour les appartements des combles.
- Plafonds des Pièces Sèches : Peinture acrylique mate sous dalle

7. REVETEMENTS MURAUX

Salon et Chambres :

Un mur de façade au minimum des séjours et des chambres recevra un lambris bois brossé posé sur lambourdes.

Les autres murs et cloisons recevront une peinture lisse blanche

Salle de bains et/ou douches :

- Faïence posée droite toute hauteur, sur les murs d'adossement des appareils sanitaires dans les salles de bains et salles de douches, minimum 20x40cm et maximum 30x60 cm, (dimensions déterminées par le Maître d'Ouvrage, en fonction des matériaux proposés par le fournisseur). Coloris à choisir.

Les autres murs recevront une peinture lisse blanche

- Dans les WC : faïence sur une hauteur de 1.20 m environ autour de la cuvette.

Les autres murs recevront une peinture lisse blanche

8. SANITAIRES/PLOMBERIE

L'ensemble des sanitaires est de couleur blanche

Cuisine équipée avec :

- 1 évier à bac, mitigeur mono commande, vidange, siphon,
- 1 plaque chauffante à induction,
- 1 hotte à charbon actif,
- 1 four électrique,
- 1 Machine à Laver le linge (voire dans la lingerie ou la salle de bains selon plan)
- 1 lave-vaisselle.
- 1 réfrigérateur
- meubles façades effet laqué suivant plan architecte et cuisiniste. Coloris à choisir
- plan de travail stratifié

Bains/Douche :

- Receveur de douche couleur blanc avec pare douche // ou baignoire, selon localisation du plan de l'architecte.
- Plan de toilette : Meuble vasque avec robinetterie, miroir et luminaire en applique

WC :

- Cuvette WC suspendu en porcelaine vitrifiée, réservoir de chasse encastré (3/6 litres) et abattant double blanc, système frein de chute.
- Lave-mains avec mitigeur

Appareillage :

- Mitigeur sur vasque et mitigeurs thermostatiques sur douche et baignoire.

Distribution d'eau :

- Distribution eau froide et eau chaude en tube PER ou cuivre, déterminé par le bureau d'études

Eaux Usées :

- Raccordements horizontaux aux appareils en PVC et colonnes de chute en PVC

Production d'eau :

- Production individuelle d'eau chaude sanitaire assurée par chaudière individuelle gaz type « ventouse », dimensionnée par le bureau d'étude.

9. ELECTRICITE - VENTILATION – CHAUFFAGE

Recommandation importante : le Maître de l'Ouvrage recommande aux propriétaires et à leurs locataires de se conformer étroitement aux règles de sécurité en vigueur en cas d'installation d'appareils et d'équipements électriques. En outre nous attirons leur attention sur l'obligation d'équiper les salles de bains et toilettes d'appareils d'éclairage de classe 2 IPX4.

Suivant norme en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Appareillage type ARNOULD série ESPACE noir ou équivalent.

Hall

- 1 sonnette
- 1 point lumineux en plafond
- 1 prise de courant
- 1 tableau abonné

Séjour

- 1 point lumineux en plafond
- 5 prises de courant (dont 1 à côté de l'interrupteur)
- 2 prises RJ45

Chambres

- 1 point lumineux en plafond
- 3 prises de courant (chambre PMR +1 prise)
- 1 prise RJ45
(dans une chambre d'un logement T2)
- 1 prise RJ45
(dans deux chambres ou bureau d'un logement T3 ou plus)

Cuisine

- 1 point lumineux en plafond
- 1 alimentation en applique
- 1 boîte sortie de câble pour plaque cuisson (32A)
- 1 prise spécifique pour lave-vaisselle
- 6 prises de courant suivant plans
(dont 1 à côté de l'interrupteur)

Bains PMR

- 1 point lumineux en plafond
- 1 alimentation en applique
- 1 prise de courant à côté du lavabo
- 1 prise de courant pour lave-linge (ou WC)
- 1 prise de courant à côté de l'interrupteur

Dégagement

- 1 point lumineux en plafond
- 1 prise de courant

WC PMR

- 1 point lumineux
- 1 prise de courant à côté de l'interrupteur

Eclairage extérieur

- 1 simple allumage sur balcon
- 1 prise de courant étanche sur balcon

Stationnement couvert

- 1 fourreau en attente pour raccordement ultérieur (à la charge du client).

Cave

- 1 point lumineux sur détecteur
- 1 prise de courant

Radio - Télévision:

- Antennes collectives TNT (réseau- hertzien) permettant la réception de : Chaînes telles que TF1 - FR2 - FR3 - LA CINQ / ARTE - M6 - CANAL+ (hors abonnement, démodulateur et décodeur à la charge des acquéreurs)
- Bouquet CANAL SATELLITE (hors abonnement et décodeur à la charge des acquéreurs). Réception antenne satellite pour prise séjour uniquement.
- Réception des émissions de radio en modulation de fréquence.

Téléphone :

- raccordement au réseau général avec prises spéciales (RJ45)

Portier d'immeuble :

- portier vidéophone avec déclenchement de l'ouverture du hall d'entrée et de la porte du garage depuis les appartements

Ventilation :

Ventilation mécanique contrôlée collective de type hygrométrique. Extraction d'air individuelle dans la cuisine, salle de bains et WC. Entrée d'air incorporée dans les menuiseries des pièces principales, selon recommandations du bureau d'études thermique.

Chauffage:

- Chauffage assuré par chaudière individuelle au gaz type « ventouse », avec gestionnaire d'énergie, dimensionnée par le bureau d'étude, alimentant un plancher chauffant hydraulique.

Pre-installation pour commande à distance.

- Sèche serviette à eau ou électrique selon recommandations du bureau d'études thermique, dans salle de bains ou salle de douches.

10. REVETEMENTS DE SOLS**Chambres et Salon, voir Entrée, selon appartement :**

Revêtement type parquet de finition « montagne » en stratifié épaisseur 8mm, avec plinthes en bois. Coloris à choisir.

Entrée (selon appartement), Dégagement, Cuisine et WC :

- Un isolant acoustique par un polyéthylène expansé de 3 mm (assour)

- Un mortier de pose du carrelage.

- Carrelage grès cérame, minimum 45x45cm et maximum 60x60 cm (dimensions déterminées par le Maître d'Ouvrage, en fonction des matériaux proposés par le fournisseur), pose scellée droite sur forme béton, plinthes en bois.

Coloris à choisir.

Bain/Douche :

- Carrelage grès cérame, minimum 45x45cm et maximum 60x60 cm (dimensions déterminées par le Maître d'Ouvrage, en fonction des matériaux proposés par le fournisseur), pose scellée droite sur forme béton, plinthes assorties.

Coloris à choisir.

Balcons - terrasse :

- Dalles sur plots.

11. Ascenseur

Un appareil dessert tous les niveaux : du garage aux logements des combles.

Normes Handicapés.

Démarrage et arrêt progressifs, vitesse 1m/s.

Cabine avec miroir, barre d'appui, sol carrelage.

12. ÉQUIPEMENTS AUTRES

- Bloc de boîtes aux lettres, implantation selon plan architecte dans l'entrée d'immeuble.

Le hall d'entrée et les parties communes feront l'objet d'une étude particulière de l'architecte et seront traitées avec la plus grande attention. Elles comprendront un revêtement mural par enduit, peinture et bois ou autres revêtements suivant étude de décoration.

- Points lumineux des communs avec détecteur de mouvement temporisé

- Garages : sans objet

- Cages d'escaliers intérieurs et circulations horizontales : plafonds, murs et revêtements de sol suivant prescriptions de l'architecte

- Caves : laissées brutes

- Local à vélos avec placards individuels laissés bruts

- Extincteurs et plans de sécurité : Installés selon la réglementation par et aux frais de la copropriété.

13. EXTERIEUR :

- Espaces Verts :

Egalisation du terrain, terre végétale, gazon et plantations suivant plans établis par l'architecte.

Eclairage Extérieur :

- Suivant plan électrique du bureau d'études et respect de la norme PMR.

Réseaux divers

- Assainissement des eaux usées et eaux vannes :

Suivant les règles de constructions et indications des services techniques de la Mairie et du Département.

- Assainissement des eaux pluviales :

Suivant les règles de constructions et indications des services techniques de la Mairie et du Département.

- Alimentation en eau potable :

Mise en oeuvre de ce réseau selon les indications des services techniques concernés (services des eaux, mairie, Département...)

- Alimentation en électricité et éclairage publique :

Alimentation par un réseau basse tension souterrain. Branchement jusqu'aux colonnes montantes, y compris les coffrets de comptage et les liaisons coffrets-disjoncteurs.

- Réseau des télécommunications :

Fourniture et pose sous voirie d'un réseau principal (y compris chambres de tirage France Télécom) suivant règles en vigueur et consultation des services intéressés.

Réseaux GAZ :

Alimentation en gaz de la copropriété sur réseau communal existant à proximité.

Modifications demandées par l'Acquéreur

Toute modification aux prestations de base devra faire l'objet pour acceptation d'une demande écrite, et en une seule fois, auprès du Maître d'Œuvre et avec l'accord de l'Architecte et du Maître de l'Ouvrage.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'autoriser ou non la mise en œuvre de ces modifications compte tenu des incidences techniques, et de prolonger la durée des travaux si nécessaire.

Ces travaux n'étant pas intégrés dans le planning contractuel du chantier, l'acquéreur renonce expressément à tous recours contre la société vendeuse pour retard de livraison.

Dans le cas d'une réservation en cours de chantier, les choix devront être confirmés dans la semaine suivant la signature du contrat.

En cas de désordre dans la construction suite à des modifications, la responsabilité de l'acquéreur serait directement engagée, s'il n'avait obtenu cet accord.

Tout travail supplémentaire sera commandé et payé directement par l'acquéreur à l'entreprise intéressée. La commande devra être accompagnée du ou des chèques libellés à l'ordre de l'entreprise, correspondant(s) au montant total du (des) devis accepté(s) et adressée au Maître d'Ouvrage.

Il est vivement recommandé à l'acquéreur de demander aux entreprises des devis détaillés pour les travaux supplémentaires commandés.

Aucune entreprise étrangère au chantier, ni les acquéreurs ne pourront effectuer des travaux dans les appartements avant la remise des clés.

Fin de la notice descriptive sur 10 pages