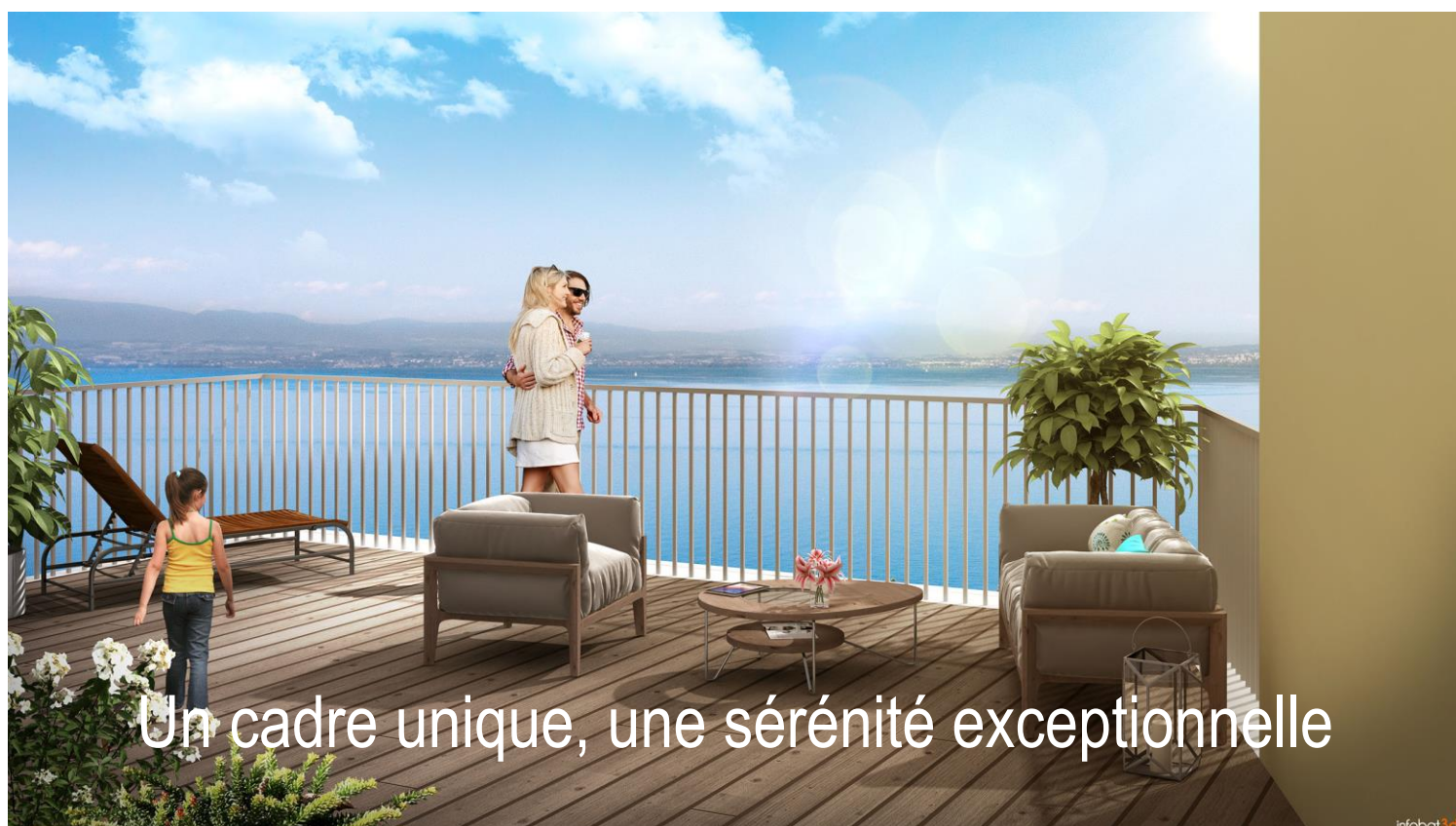

ROOFTOP LEMAN

EVIAN-LES-BAINS



NOTICE DESCRIPTIVE

BOULEVARD JEAN JAURES

74500 EVIAN LES BAINS

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE DE LOGEMENTS

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE

Notice descriptive prévue par l'article R. 261-13 du CCH

Etablie suivant l'Arrêté du 10 mai 1968 fixant la notice descriptive prévue par l'Article 18 du Décret n° 67.1166 du 22 décembre 1967. (Annexe : JO 29 juin 1968)

S O M M A I R E

- 1- Caractéristiques techniques générales de l'immeuble**
- 2- Locaux privatifs et leurs équipements**
- 3- Annexes privatives**
- 4- Equipements généraux de la copropriété**
- 5- Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements**
- 6- Parties communes extérieures aux immeubles d'habitation et équipements**

Maître d'Ouvrage

SCI JEAN JAURES

c/o GENERIM

4 bis avenue de Thônes

74000 ANNECY

Architecte de conception

NEWA ARCHITECTES

20 rue Octavie

69100 VILLEURBANNE

1.1 STRUCTURE EXISTANTE

1.1.1 OSSATURE EXISTANTE

- **Eléments porteurs et circulation verticale** : en béton armé épaisseur selon études structures ou poteaux poutres (avec remplissage).
- **Murs périphériques** : Ils sont constitués par des voiles en béton armé. Suivant la configuration du site, les murs extérieurs des sous-sols sont exécutés en voile contre terre ou en voiles banchés revêtus d'un enduit bitumineux sur la face extérieure.
- **Murs de refends** en béton armé, épaisseur selon études structures ou poteaux poutres (avec remplissage).

1.2 ATTIQUE

1.2.1 MURS DE FACADES EN ELEVATION

- Structure métallique ou bois ou béton ou thermopierre, autoporteuse reprise sur murs porteurs existants du niveau inférieur suivant étude du bureau d'étude structure

1.2.2 MURS DE REFENDS

- Structure mixte béton ou bois ou thermopierre / métal suivant étude du bureau d'étude structure

1.2.3 MURS SEPARATIFS ENTRE LOGEMENTS ET PALIERS

- Structure métallique ou bois ou béton ou thermopierre, en conformité avec la réglementation acoustique NRA.

1.3 PLANCHER

1.3.1 PLANCHERS COURANTS

- Plancher collaborant

1.3.4 TERRASSES PRIVATIVES, BALCONS suivant plans

1.3.4.1 Terrasses des logements :

- Réalisation d'une étanchéité selon les normes en vigueur.
- Protection de l'étanchéité par lames bois ou composite (au choix du maître d'œuvre) et terres végétales pour les jardinières.

1.4 ISOLATION DES FACADES

Complexe isolant thermique, répondant aux normes en vigueur et aux exigences de la RT 2012.

Il y a plusieurs types de revêtements :

Isolation par l'extérieur et finition bardage : système d'isolation thermique par l'extérieur et parements architecturaux de type bardage en panneaux de synthèse en fibre composite ou équivalent. Localisation selon plan architecte.

1.5 PEINTURE ET ENDUITS EXTERIEURS

Pliolite en sous faces des balcons.

1.6 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.6.1 CHUTES EAUX PLUVIALES

Les chutes d'eaux pluviales seront localisées en façade en zinc ou dans des gaines intérieures des bâtiments (colonnes PVC) de section déterminée par les calculs.

1.6.2CHUTES EAUX USEES INTERIEURES

En tuyaux PVC de section déterminée par les calculs.

1.7 TOITURES

Charpente : charpente métallique ou bois avec pannes et chevrons y compris traitement insecticide, fongicide.

Couverture complexe type CIN 328 TP finition panneaux acier à joints debout.

Isolation phonique et thermique.

2.1 CLOISONS DE DISTRIBUTION

Isolation par l'intérieur : Isolation thermique par l'intérieur selon nécessité et calcul du bureau d'études thermiques. Mise en place d'un doublage polystyrène ou laine minérale avec plaque de plâtre. Finition peinture

Cloisons intérieures Placostyl 72 mm, cloisons des gaines techniques en carreaux de plâtre ou équivalent selon étude technique du bureau d'études fluides. Isolation acoustique suivant Nouvelle Réglementation Acoustique. Plaque hydrofuge dans les pièces humides.

2.2 REVETEMENTS

REVETEMENT DE SOL

Carrelage :

Localisation : hall, entrée, cuisine, séjour, dégagement, salle de bain, WC, buanderie/cellier.

Carrelage 60 x 60 cm en grès émaillé selon gamme proposée par le maître d'ouvrage

Pose droite collée ou scellée selon localisation et plinthes assorties. Joint de fractionnement selon norme de pose.

Parquet : dans chambres

Parquet mono lame contrecollé selon gamme proposée par maître d'ouvrage, plinthes assorties.

Barres de seuils : à chaque changement de sol, pose d'une barre de seuil inox ou aluminium, ou ton bois.

2.3 REVETEMENTS MURAUX

2.3.1 REVETEMENTS MURAUX DES SALLE DE BAINS, SALLE D'EAU

- Faïence émaillée suivant choix proposé par le Maître d'Ouvrage. Pose verticale toute hauteur : faïence en périphérie de la douche et baignoire, ainsi que sur le pan de mur de la vasque. Habillage du tablier de la baignoire, trappe et paillasse.
- Peinture blanche satinée sur les parois non faïencées.

2.3.2 REVETEMENTS MURAUX DES CUISINE, CELLIER, WC

Peinture blanche acrylique satinée sur murs.

2.3.3 REVETEMENTS MURAUX DES ENTREE, SEJOUR, CHAMBRES ET DEGAGEMENT, HALL.

Peinture blanche acrylique satinée sur mur séjour, chambres, hall, dégagement.

2.4 PLAFONDS

Plafonds des pièces intérieures enduits et peints de 2 couches de peinture blanche satinée dans les salles de bains, salles d'eau et cuisines séparées et mate dans les autres pièces.

2.5 FAUX PLAFOND

Faux plafonds suspendus en plâtre dans l'ensemble des logements sous toiture.

Éléments de faux-plafonds suspendus pour création de caissons ou éléments cache de distribution (éléments sanitaires ou ventilation). Selon localisation plans architectes.

2.6 MENUISERIES EXTERIEURES

- Double vitrage isolant pour l'ensemble des menuiseries
- Vitrage spécifique sur fenêtres donnant sur coursives.

La distribution des menuiseries est définie sur les plans architectes :

- Menuiseries extérieures PVC ou aluminium, coloris selon permis de construire et recommandation architecte.

- Ouvrants à la française
- Coulissants
- Éléments fixes selon plans

- Porte palière extérieure, métallique type Malerba thermolaquée à âme pleine renforcée avec système anti-dégondage. Serrure 3 points avec cylindre à clefs non reproductibles avec carte de propriété. Microviseur optique, poignée intérieure et extérieure en inox ou alu brossé selon choix architecte. Butée de porte. Organigramme des clés en combinaison avec locaux communs.

- Châssis fixe accolé vitrage translucide

- Clés des logements sur organigramme permettant l'ouverture des portes des parties communes (local vélo, hall d'entrée)

Divers :

- Grille d'entrée d'air intégrée selon études du BET fluides
- Tablettes en aluminium ou acier laqué sur fenêtres
- Seuils béton et /ou acier larmé sur porte fenêtres.

2.7 OCCULTATIONS

- Volets roulants aluminium électrique, commandé par interrupteur ou télécommande selon matériel validé par le maître d'œuvre, suivant plans architecte

Et / ou

- Brise-soleil, commandé par interrupteur ou télécommande selon matériel validé par le maître d'œuvre, suivant plans architectes

- Centralisation de la fermeture des volets roulants (hors châssis de toit) par commande située dans l'entrée du logement pour les T4 uniquement.

2.8 MENUISERIES INTERIEURES

2.8.1 PORTES INTERIEURES

Portes composées de panneaux d'aggloméré perforé de masse 12kg/m², peinture blanche satinée, cadre, faux cadre, béquillage inox ou aluminium brossé pour toutes les portes de distribution.

- Garnitures en inox ou aluminium brossé. Serrure à condamnation pour W-C, salle de bains et salle d'eau, et à pêne dormant pour les autres.
- Butées de porte en inox ou aluminium brossé

2.8.2 PORTES DE GAINE TECHNIQUE LOGEMENT

Portes à âme alvéolaire peinte blanc satinée, châssis bois peinture blanche satinée selon norme NF C 15-100.

2.8.3 PLACARDS

Portes et équipement des placards : non compris / hors lot.

2.8.4 ESCALIERS DUPLEX

Escalier bois avec marches et contre marches

2.9 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.9.1 - GARDE-CORPS TERRASSES (suivant plans)

Garde-corps métallique, à barreaudage ou garde-corps béton avec main courante métallique, peinture laquée au four, selon choix du maître d'œuvre.

2.9.2 - MAIN COURANTE SUR ESCALIERS DE SERVICE

Main courante en tube acier peint sur escaliers communs, fixée sur écuyers.

2.9.3 - COURSIÈRE EXTÉRIÈRE

Structure métallique porteuse

Habillage en sous face par faux plafonds plâtre hydrofuge conforme à un usage extérieur.

2.10 PEINTURES INTÉRIEURES

– Sur éléments bois : châssis de gaine technique et divers éléments bois, préparation, 1 couche d'impression, ponçage, dépeussierage et 2 couches de peinture blanche, aspect satiné, ou lasure ton bois.

– Sur canalisations PVC ou cuivre : 2 couches de peinture blanche satinée.

2.11 PEINTURES EXTÉRIEURES

Les sous faces, garde corps de balcon et poteaux sont peints en Pliolite.

2.12 EQUIPEMENT INTÉRIEUR

2.12.1 – RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ÉVACUATION DES EAUX

– Distribution d'eau froide, colonne montante en PVC pression, distribution à l'intérieur des logements, en tube cuivré ou polyéthylène réticulé de diamètre approprié. Les attentes pour l'alimentation et l'évacuation du lave-vaisselle et du lave-linge, sont prévues soit dans la cuisine, soit dans la salle d'eau ou le cellier suivant plan.

– Appareils sanitaires : (localisation suivant plans)

2.12.2 – EQUIPEMENT SALLE DE BAIN OU SALLE D'EAU (selon plan architecte)

L'ensemble des appareils sanitaires est de couleur blanche.

- Robinetterie vasque et lave-main :
Mitigeur mono trou chromé à disques céramique, marque GROHE ou équivalent.
- Baignoire :
Baignoire en acrylique dimensions 170cm x 70cm, équipée d'un vidage automatique.

-
- Robinetterie bain / douche :
Mitigeur mécanique (ou thermostatique) chromé à disques céramique, avec inverseur bain/douche, douchette avec flexible sur support, marque GROHE ou équivalent.
- Douche
Receveur de douche extra plat dimensions suivant plans.
- Robinetterie douche :
Mitigeur mécanique (ou thermostatique) mural chromé à disques céramique, douchette avec flexible et barre de douche, marque GROHE ou équivalent.
- WC :
Cuvette suspendue en porcelaine blanc montée sur bâti support avec système économiseur à double chasse, abattant double.
- Lave-mains :
Lave-mains céramique blanche fixé au mur, vidage et bonde à clapet.

Le nombre, l'implantation et la dimension des appareils sanitaires figurent sur les plans.

- Alimentation d'eau :
Distribution Eau Froide et Eau Chaude en tube PER ou cuivre
- Evacuation des Eaux Usées
Raccordements horizontaux aux appareils en PVC et colonnes de chute en PVC
- Branchements en attente
Robinet d'alimentation d'eau froide et évacuation PVC en attente pour Lave-Linge et Lave-Vaisselle ainsi que l'évier en cuisine ou SDB (localisation suivant plans) (buanderie).
- Production d'eau chaude sanitaire
Production individuelle d'Eau Chaude Sanitaire par chauffe-eau thermodynamique

2.12.3 - EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Type d'installation : installation entièrement encastrée, conforme aux règles de la norme NFC 15-1 00.

Puissance de l'installation conforme à la norme NFC 15-1 00, selon le type du logement et réglementation Accessibilité.

Equipement par pièce (sans lustrerie ni ampoule) :

- ENTREE
 - 1 sonnette + combiné vidéophone
 - 1 tableau d'abonné en GTL (Gaine Technique Logement)
 - 1 point lumineux en plafond (en va et vient)
 - 1 prise de courant en plinthe
 - 1 Détecteur Avertisseur autonome de Fumée (DAAF) NF
- DEGAGEMENT
 - 1 point lumineux en va et vient
 - 1 prise de courant
- SEJOUR
 - 2 points lumineux en plafond (en va et vient)
 - 1 prise commandée
 - 5 prises de courant au minimum jusqu'à surface < 20m²
 - 1 prise de courant par tranche de 4 m² supplémentaire
 - 1 prise de courant en hauteur
 - 1 prise TV en plinthe
 - 1 prise de communication RJ45 en plinthe

- CHAMBRE(S) HORS PMR
 - 1 point lumineux en plafond
 - 3 prises de courant
 - 1 prise de communication au format RJ45 en plinthe
 - 1 prise TV

- CHAMBRES PMR (Personne à Mobilité Réduite)
 - 1 point lumineux en plafond (en va et vient)
 - 3 prises de courant en plinthe
 - 1 prise TV
 - 1 prise de courant en hauteur à côté de l'interrupteur (PMR)
 - 1 prise de communication RJ45 en plinthe

- CUISINE
 - 1 point lumineux en plafond
 - 1 point lumineux en applique au-dessus des attentes évier
 - 1 boîte de sortie câble pour appareil de cuisson en plinthe
 - 2 prises spécifiques four et lave-vaisselle en plinthe
 - 4 prises en hauteur
 - 2 prises de courant (1 pour frigo, 1 PMR)
 - 1 alimentation pour hotte en hauteur
 - 1 prise de communication RJ45 en plinthe

- BAINS
 - 1 point lumineux en plafond
 - 1 point lumineux en applique
 - 1 prise de courant à hauteur
 - 1 prise de courant en hauteur à côté de l'interrupteur (PMR)
 - 1 prise de courant pour lave-linge en plinthe

- DOUCHE
 - 1 point lumineux en plafond
 - 1 point lumineux en applique
 - 1 prise de courant à hauteur

- WC
 - 1 point lumineux
 - 1 prise de courant en hauteur à côté de l'interrupteur (PMR)

- BALCON / TERRASSE SUR SEJOUR
 - 1 point lumineux en applique avec hublot
 - 1 prise de courant étanche

- RADIO / TELEVISION
 - Antennes collectives TNT (réseau hertzien) permettant la réception des chaînes de la TNT française et suisse.
A charge de l'acquéreur : les abonnements, les démodulateurs et les décodeurs éventuels (chaînes numériques).
Réception des émissions de radio en modulation de fréquence

- TELEPHONE
 - Raccordement au réseau général avec prises de communication (RJ45) installées dans séjour, cuisine et chambre(s).

- PORTIER D'IMMEUBLE
 - Portier vidéophone avec déclenchement de l'ouverture du hall d'entrée depuis les appartements.

2.12.4 - CHAUFFAGE/ EAU CHAUDE SANITAIRE

Chauffage :

Chauffage individuel gaz
Ventilation mécanique centralisée simple flux
Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau.

En option pack rafraîchissement :

Rafraîchissement individuel par pompe à chaleur électrique réversible. Distribution dans les pièces de vie via la VMC simple flux
Sèche serviettes dans les salles de bains et salles d'eau.

2.12.5 - VENTILATION

Ventilation mécanique contrôlée simple flux. Extraction dans les pièces humides (Cuisine, Salle de bains, Douche, WC) par bouches d'extraction
Introduction d'air neuf par grilles murales dans les pièces principales

3. ANNEXES PRIVATIVES

TERRASSES ET BALCONS

Suivant plans établis par architecte

Terrasses

Plomberie

- 1 robinet de puisage extérieur par terrasse au RDC

Revêtement de sol :

- lames bois ou composite suivant plans Architectes. Points de lumière (Led) dans les lames.

AMENAGEMENT EXTERIEUR :

Traitement du parvis d'entrée suivant plans Architectes

3.1 ANNEXES PRIVATIVES : STATIONNEMENTS ET GARAGES

- **Places de stationnement :**
Parkings extérieurs en enrobé bitumineux avec marquage au sol du numéro de place
- Caves niveau 0 de l'immeuble accessibles en façade. Porte avec serrure sur organigramme de sûreté.

4.1 HALL D'ENTREE DES IMMEUBLES ET RDC

Le hall d'entrée sera réalisé selon un projet spécifique de l'architecte.

4.1.1 DECORATION DES HALLS D'ENTREE

Revêtement de sol en carrelage grès cérame dimensions 30 x 30 ou 30 x 60cm.
Habillages menuisés bois sur une paroi, enduit type grésé ou équivalent sur autres murs.
Tableau d'affichage dans chaque hall. Miroir.
Ensemble boîtes à lettres

4.1.2 PORTE D'ACCES ET SYSTEME D'OUVERTURE

Porte d'immeuble :

Porte extérieure d'entrée d'immeuble vitrée à structure acier laqué ou alu.

Visiophone :

Porte d'immeuble équipée d'une gâche électrique commandée par un visiophone relié à chaque appartement.

4.1.3 DECORATION DES CIRCULATIONS DU R+6 (SORTIE ASCENSEUR)

Revêtement de sol en carrelage 30 x 30 cm ou 30 x 60cm
Enduit type grésé ou équivalent sur murs.
Faux plafond en plaque de plâtre avec intégration de plafond acoustique type Gyptone Line 6 ou équivalent selon études. Peinture coloris au choix de l'architecte.

4.1 .4 EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Lumières en plafond ou spots avec minuterie commandée par détecteur de présence.
Une prise de courant dans les gaines des services généraux à chaque étage.

4.2 COURSIVE EXTERIEURE

4.2.1 SOLS

- Dalle béton sur plots.

4.2.2 MURS

- Dito façade courante, couleurs au choix de l'architecte.

4.2.3 ELECTRICITE

- Lumières en applique, ou plafonnier avec minuterie commandée par détecteur de présence,

4.3 ESCALIERS

4.3.2 ESCALIERS DES ETAGES COURANTS

- En béton armé, marches et contremarches finition peinture de propreté
- Peinture en plafonds (sous face des volées d'escalier béton).
- Gouttelettes selon murs et choix de l'architecte.
- Eclairage sur minuterie ou détecteur de présence.

5.1 ASCENSEUR

Ascenseur pour personne à mobilité réduite accès direct au R+6 depuis le RDC
Cabine décorée suivant choix de l'Architecte

5.2 AIRE DE STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Local situé au RDC. Couche de propreté sur murs béton

5.3 LOCAUX VELOS ET POUSSETTES

Néant

5.4 LOCAUX ENTRETIEN

Néant

5.5 ALIMENTATION EAU POTABLE

5.5.1 COMPTAGE

Dans regard général extérieur, compteur général posé par le Service Concessionnaire

5.5.2 COLONNE MONTANTE

Dans gaines techniques palières, colonne réalisée en PVC ou équivalent suivant exigences du concessionnaire.
Dérivations vers chaque logement avec robinet d'arrêt, clapet, réducteur de pression si nécessaire et manchettes pour installation de compteur divisionnaire (fourniture et pose par le Service concessionnaire).

5.6 ALIMENTATION ELECTRIQUE

5.6.1 COMPTAGE DES SERVICES GENERAUX

Un comptage dans armoire des Service Généraux desservant les installations communes du bâtiment. Sous-compteur sur certaines alimentations.

5.6.2 COLONNE MONTANTE

Type préfabriquée agréée par EDF

5.6.3 BRANCHEMENT ET COMPTAGE PARTICULIER

Un compteur situé dans la Gaine Technique Logement de chaque appartement.

6 PARTIES COMMUNES EXTERIEURES AUX IMMEUBLES D'HABITATION ET EQUIPEMENTS

6.1 RESEAUX DIVERS

L'assainissement est un système séparatif. L'eau pluviale sera rejetée dans le réseau extérieur.

Le réseau d'eau potable, électricité basse tension et les fourreaux France TELECOM seront, soit dans les parties privatives, soit dans les parties communes.

6.2 ESPACES VERTS - ENTRETIEN GENERAL DE L'OPERATION

Tous les espaces verts extérieurs internes à l'opération, à l'exception des jardins privatifs des logements, font partie des parties communes de l'ensemble de l'opération, et l'entretien sera à la charge de l'ensemble de la copropriété.

Les travaux de plantation et d'engazonnement seront réalisés à la première saison qui suit la livraison.

6.3 CHEMINEMENTS PIETONS EXTERIEURS

Cheminements extérieurs autour des bâtiments de type enrobés à froid.

6.4 CLOTURES JARDINS

Néant

7 REMARQUES

Le présent document concerne la réalisation des logements du bâtiment ainsi que le sous-sol à usage de stationnement.

Cette construction sera réalisée conformément aux réglementations thermique RT2012, acoustique NRA et accessibilité handicapés.

Des modifications peuvent être apportées aux plans ou aux matériaux notamment en cas de difficultés d'approvisionnement ou de mise en œuvre ou des impératifs techniques ou dans un souci d'amélioration. Dans tous les cas, les matériaux fournis seront de qualité similaire et de prestations équivalentes.

Les couleurs des carrelages, et faïences seront choisies par l'acquéreur dans les gammes de coloris proposées. Cependant, ces choix ne peuvent s'exercer que jusqu'à un certain stade d'avancement du chantier et selon les dates de réception de ces choix.

Réseaux : Des réseaux sont susceptibles d'être réalisés dans les parties privatives, en caisson ou sous les jardins privatifs. Des servitudes de passages sont prévues à cet effet.

Servitudes d'entretien : Pour permettre le nettoyage des toitures, gouttières ou l'accès au groupe de ventilation, certains logements en étage devront permettre l'accès au personnel d'entretien afin d'intervenir dans le cadre de la maintenance du bâtiment.