



BEL'ADRET

**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL DE 32
logements
REPARTIS en 3 BÂTIMENTS COLLECTIFS**

**Rue de la Plaine
74210 SAINT-FERREOL**

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE
ACCESSION – BATIMENT COLLECTIF (Bâtiment A)

RENSEIGNEMENTS ET VENTE**EUROPEAN HOMES CENTRE**

0800 444 800

MAITRE D'OUVRAGE**EUROPEAN HOMES 392**

10/12 Place Vendôme

75001 PARIS

ARCHITECTE**CAMP Architecture**

296 route d'Annecy

74410 DUINGT

BUREAU DE CONTROLE**Alpes Contrôles**

3 Bis Impasse des Prairies

74940 ANNECY

BET FLUIDES**BETREC**

Savoie Hexapole

Bâtiment Papyrus

Rue Louis Armand

73420 MERY

BUREAU STRUCTURE**OPTEAM STRUCTURES**

18, Bd de la Mer Caspienne

73374 LE BOURGET DU LAC

ECONOMISTE**AMPC**

351 Avenue des Massettes

L'oppidum

73190 CHALLES-LES-EAUX

PRESENTATION DE L'OPERATION

EUROPEAN HOMES, promoteur immobilier national depuis plus de 50 ans, lance la construction d'un projet immobilier de 32 logements, au cœur de SAINT-FERREOL, Rue de la Plaine.

Le projet se compose de 32 logements au total, appartements du T2 au T4, répartis comme suit :

- Bâtiment A en R+2, composé de 20 logements accessibles par une cage d'escaliers et un ascenseur
- Bâtiment B et C en R+1+C, composés des 6 logements chacun, accessibles par une cage d'escaliers
- Un parc de stationnements composé de :
 - 21 places en sous-sol du bâtiment A dont 20 places boxées
 - 12 places de stationnements couvertes dont 10 avec celliers privatifs
- 23 places de stationnements aériennes
- Des locaux vélos en sous-sol et en RDC du bâtiment A.

L'ensemble du projet sera conforme à la RE2020.

FONDATIONS

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols, les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, puits, pieux, ou radier. Leur définition sera validée par le bureau de contrôle.

GROS ŒUVRE

Les murs périphériques des sous-sols, pour les bâtiments concernés, seront en béton armé.

Les murs séparatifs entre garages seront en maçonnerie ou béton.

En superstructure, les murs seront en béton armé et/ou maçonnerie, selon étude structure. Les épaisseurs et les armatures sont déterminées par des calculs du bureau structure après accord du bureau de contrôle.

Les murs de façade seront en maçonnerie isolante et/ou béton. Ils recevront une isolation thermique intérieure. L'épaisseur de l'isolant est déterminée par l'étude thermique du bureau d'étude fluide.

MURS ET CLOISONS SEPARATIVES

Murs de refend en béton revêtus d'un isolant ou d'un enduit pelliculaire selon localisation.

Les séparatifs entre logements et ou parties communes pourront aussi être réalisés par des cloisons de type SAD (épaisseur 18 cm ou 20 cm). Composition conforme aux normes en vigueur.

PLANCHERS

Planchers en dalle pleine de béton armé, pré-dalle ou plancher poutrelle-hourdis. Epaisseur déterminée par l'étude Béton armé.

Les planchers bas du rez-de-chaussée, seront complétés par une isolation thermo-acoustique, ou toute autre solution ayant reçu l'agrément du bureau de contrôle.

RAVALEMENT

Les murs de façade seront recouverts :

- D'un parement en enduit minéral ou enduit monocouche selon localisation dont la teinte est conforme au permis de construire.
- D'un habillage en bardage bois selon localisation dont la teinte est conforme au permis de construire
 - Les serrureries de façade sont en acier ou aluminium laqué suivant les détails fournis par l'architecte, conforme au Permis de Construire.

CLOISONS DE DISTRIBUTION

Les cloisons de distribution sont de type cloisons sèches de 50 mm d'épaisseur composées de 2 plaques de plâtre de 10 mm d'épaisseur posées sur « nid d'abeille » de 30mm.

ESCALIERS

Pour les escaliers, les murs, les plafonds et les sols seront bruts. Eclairage par détecteur de présence.

L'ensemble des escaliers sera équipé d'une main courante en alu ou en acier laqué.

TOITURE

Charpente / Couverture / zinguerie

La charpente est en bois assemblée par connecteurs ou fermette, traités fongicide et insecticide, ou toute autre solution ayant reçu l'agrément du Bureau de Contrôle.

Les éléments d'habillage tels que :

Bandeaux, sous-faces, planches de rives, décrochés de toiture, bardages sont réalisés en :

PVC de coloris conforme au permis ou bois traité fongicide insecticide, laissés brut selon exposition.

Certains éléments de charpente (poutre/pied de ferme ou poteaux) non exposés seront laissés bruts

(côtés intérieur et extérieur) et pourront être apparents dans le logement.
L'isolant thermique dans les combles répondra aux exigences de l'étude thermique. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en acier galvanisé, zinc, alu ou PVC.

La couverture sera réalisée en tuiles béton, ou terre cuite, d'aspect et de couleur conformes au permis de construire.

Dalle sur sous-sol (pour le bâtiment A)

La dalle sur sous-sol au droit des espaces extérieurs recevra une étanchéité multifonction avec feutre jardin, couche drainante sous une épaisseur de terre d'environ 30 cm.

DESCRIPTIF DES APPARTEMENTS

SOLS DES LOGEMENTS EN RDC

Séjours, entrées et dégagements :

Carrelage en grès cérame émaillé de dimension 43 x 43 cm ou 45 x 45 cm pose droite, collé ou scellé sur chape et isolant thermo-acoustique. Plinthes assorties ou plinthes bois blanches, selon choix proposé par le promoteur.

Chambres : Parquet stratifié posé sur chape et isolant thermo-acoustique, plinthes assorties ou plinthes blanches selon choix proposé par le promoteur.

Pièces humides : carrelage en grès cérame émaillé 43 x 43 cm ou 45 x 45 cm pose droite, collé ou scellé sur chape et isolant thermo-acoustique, plinthes assorties ou plinthes bois blanches, selon choix proposé par le promoteur.

SOLS DES LOGEMENTS EN ETAGES

Séjours, entrées et dégagements :

Carrelage en grès cérame émaillé de dimension 43 x 43 cm ou 45 x 45 cm pose droite, collé ou scellé sur chape et isolant acoustique. Plinthes assorties ou plinthes bois blanches, selon choix proposé par le promoteur.

Chambres : Revêtement stratifié posé sur résilient phonique, plinthes assorties ou plinthes blanches selon choix proposé par le promoteur.

Pièces humides : carrelage en grès cérame émaillé 43 x 43 cm ou 45 x 45 cm pose droite, collé ou scellé sur isolant phonique, plinthes assorties ou plinthes bois blanches, selon choix proposé par le promoteur.

REVETEMENTS MURAUX

Salles de bains :

Faïence murale dimension à partir de 20 x 40 cm, hauteur d'hubriserie au pourtour de la baignoire (y compris tablier) ou du bac de douche, selon choix proposé par le promoteur.

Autres pièces :

Tous les murs des pièces « sèches » et pièce « humides » sont apprêtés et livrés en peinture blanche finition B velours ou mate.

PLAFONDS

Selon localisation, placo, dalle béton ou prédalle, finition lisse peinture mate blanche.

MENUISERIES EXTERIEURES

Fenêtres, portes-fenêtres et volets roulants en PVC teinte définie au permis de construire. Dimensions et ouverture suivant plans architecte. Ces ouvrages recevront un double vitrage assurant une bonne isolation thermique et acoustique, suivant normes et classement en vigueur. Elles seront équipées de volets roulants à commande électrique.

Les pièces humides ne seront pas équipées de volets roulants.

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes de communication sont des portes à recouvrement ou à rives droites, équipées de poignées avec condamnation pour les salles d'eau, salles de bains, WC. Quincaillerie nickel mate. Hubriseries bois ou métalliques peintes, suivant choix du maître d'ouvrage.

Les portes palières sont à âme pleine, avec serrure de sûreté 3 points. Face extérieure lisse ou rainurée.

PLOMBERIE

Distribution d'eau froide depuis la colonne montante avec robinet d'arrêt. L'emplacement de la manchette pour pose du compteur d'eau (à charge de la copropriété) répondra aux préconisations du concessionnaire.

Distribution en tube cuivre ou PER ou multicouches. Production d'eau chaude par chaudière individuelle au gaz.

SANITAIRES

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Equipement de la cuisine :

Attente pour alimentation et évacuation du lave-vaisselle et du lave-linge selon plan de l'architecte.

L'alimentation pour les plaques de cuisson sera uniquement électrique.

De manière générale, tous les équipements en pointillés sont dessinés à titre indicatif et ne conditionnent donc pas l'emplacement final des attentes électriques et de plomberie.

Equipement des salles de bains :

Branchement en attente pour l'alimentation et l'évacuation du lave-linge selon plan architecte.

Baignoire acrylique ou acier (dimension 170 x 70 cm) équipée d'un robinet mitigeur selon plan architecte ou bac à douche céramique ou résine (dimension 80 x 80 cm ou 90 x 90 cm selon localisation) équipé d'un robinet mitigeur selon plan architecte.

Meuble simple ou double vasque selon plan de vente avec miroir et bandeau lumineux

WC sur pied avec double abattant et chasse d'eau double commande.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Appareillages encastrés. Installation électrique suivant norme NFC 15-100 pour les équipements prises et points lumineux.

TELEPHONE (RJ45) : Suivant norme NFC 15-100.

TELEVISION : Aucune antenne TV collective n'est prévue. La réception des chaînes se fera par l'abonnement de la box internet de l'utilisateur.

CHAUFFAGE

Chauffage par chaudière individuelle à condensation, raccordée à une cuve gaz enterrée. Les logements seront équipés de radiateurs en acier laqué blanc avec robinets thermostatiques sauf séjour, piloté par thermostat d'ambiance.

Sèche-serviette électrique dans les salles de bains.

La société se réserve le droit de modifier la marque et l'emplacement de la chaudière, ainsi que l'emplacement, le nombre et la dimension des radiateurs dans le respect de l'étude thermique

VMC

La ventilation des appartements s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée collective ou individuelle selon plan architecte), les bouches d'extraction hygroréglables (qui adaptent le débit automatiquement en fonction de l'humidité) seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle de bains, salle d'eau, et WC). Commande des bouches par tirette manuelle ou commande électrique. Les prises d'air frais s'effectueront par des grilles hygroréglables encastrées en partie haute des menuiseries extérieures ou dans les maçonneries des pièces sèches uniquement selon les exigences techniques.

EQUIPEMENTS INTERIEURS

Portes de placard coulissantes, ou ouvrant à la française selon dimensions, teinte blanche.

ANNEXES PRIVATIVES

Garages en sous-sol :

Emplacements boxés ou non : Les murs, le sol et le plafond seront laissés en béton brut ou maçonnerie, ou isolant selon localisation. Ils seront fermés par une porte basculante (si boxés).

Les garages ne possédant qu'une étanchéité relative, des venues d'eau pourront être tolérées.

Les garages ne sont pas équipés en électricité.

Les circulations communes des garages seront éclairées par des luminaires commandés par détecteur de présence.

Des réseaux communs aux bâtiments pourront passer dans les garages et parkings.

PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

HALL D'ENTREE

Suivant le projet de décoration établi par l'architecte, la finition du hall d'entrée sera au choix du maître d'ouvrage.

Sol : carrelage grand passage au choix de l'architecte.

Murs : revêtement mural décoratif, enduit ou peinture.

Plafond phonique selon réglementation acoustique.

Portes d'entrées en acier ou aluminium laqué.

Système de portier INTRATONE ou équivalent avec badge Vigik. Abonnement à inclure dans les charges de copropriété.

CIRCULATION AU RDC

Sol : carrelage grand passage ou moquette ou revêtement PVC au choix de l'architecte.

Murs : revêtement mural décoratif, enduit ou peinture.

Plafond phonique selon réglementation acoustique.

CIRCULATIONS DES ETAGES

Sol : moquette grand passage ou revêtement PVC.

Murs : revêtement mural décoratif, enduit ou peinture.

Plafond phonique selon réglementation acoustique.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Spots ou appliques commandés par détecteur de présence.

LOCAUX VELOS :

Les locaux vélos seront en maçonnerie ou cloisons.

Les plafonds, les murs et les sols resteront bruts.

AMENAGEMENT EXTERIEUR

Il sera conforme au plan de masse, suivant choix de l'architecte.

Balcons : Les balcons non étanchés seront en béton brut.

Jardins : Les jardins seront engazonnés conformément au permis de construire. L'arrosage et l'entretien du jardin par l'acquéreur sont visés dans le livret d'accueil qui lui est remis lors de la livraison. Les haies séparatives sont réalisées par la société conformément au permis de construire.

Un robinet de puisage sera prévu pour les logements disposant d'un jardin.

Selon le permis de construire et les prescriptions du bureau d'étude VRD, l'engazonnement se fera en

saison. La terre végétale sera celle du site, aucun autre mouvement ou apport n'est prévu. De ce fait, la présence de cailloux dans celle-ci ne pourra pas être considérée comme anormale.

En aucun cas les mouvements de terre réalisés par la société ne pourront être modifiés. Si des arbres sont prévus au permis de construire dans les jardins privés, les propriétaires ne devront en aucun cas les déplacer ou les supprimer.

L'entretien des espaces verts privés est à la charge du propriétaire (ou du locataire le cas échéant) dès lors que la remise des clés a été effectuée. Le promoteur ne pourra donc pas être tenu responsable des désordres sur ces éléments lorsqu'ils résultent d'un défaut d'entretien tel qu'un manque d'arrosage, de tonte, etc. de la part de l'occupant.

Des réseaux et ouvrages enterrés servant à l'ensemble de la copropriété ou bien à l'ensemble immobilier pourront passer dans les jardins à usage privé. Ceux-ci seront identifiés au niveau des plans de récolement

La livraison des stationnements extérieurs pourra avoir lieu à des dates différentes et ultérieures aux livraisons. Ce décalage, s'il devait avoir lieu, ne pourra donner suite à aucune réclamation ou dédommagement.

Les accès aux garages sont interdits aux véhicules lourds.

DIVERS

En fonction des impératifs techniques, réglementaires, esthétiques et d'approvisionnement, la Société se réserve le droit d'intervenir et de modifier les indications portées sur les plans ainsi que les équipements (notamment en ce qui concerne la marque des appareils et leur emplacement) sans que ces modifications ne viennent altérer la qualité et la substance de l'ouvrage.

Les cloisonnements, appareillages plomberies, sanitaires, chauffages et électriques ne pourront en aucun cas être modifiés. Les modifications possibles des logements et annexes seront répertoriés dans un catalogue d'options payantes et soumises à l'approbation du Bureau de Contrôle et du Maître d'Oeuvre.

Néanmoins, le réservant conserve le droit de refuser totalement ou partiellement la demande de modification sans que cela ne remette en cause le

fondement de la réservation et la réalisation à son terme de la vente.

Les plans de façade sont conformes au Permis de Construire.

La demande de mise en service des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable et télécom sera à réaliser par votre soin auprès des opérateurs de votre choix. A ce titre, vous aurez à vous acquitter des frais liés à la fourniture et à la pose des différents compteurs. Les frais de mise en service et d'abonnement auprès des différents concessionnaires seront également à votre charge.

La société ne pourra être tenue pour responsable des délais de mises en service des différents concessionnaires.

En tant que membre de la copropriété qui sera créée pour le bâtiment construit, vous participerez aux frais du Syndic de Copropriété. Une provision sur charges de **300 €** à l'ordre du Syndic vous sera donc demandée lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Des frais de mise en place des boîtes aux lettres pourront être provisionnés au moment de l'acte notarié.

La présente notice descriptive sommaire est établie à titre indicatif.

Les prestations ci-dessus pourront être modifiées pour raisons techniques ou d'approvisionnement sans pour autant en amoindrir la qualité. 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, clause sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté. Le descriptif contractuel détaillé sera déposé au rang des minutes du notaire.

EUROPEAN  HOMES

EUROPEAN  HOMES