

RESIDENCE « LES BALCONS DE LA TOURNETTE »

**Carouge - 74320 LES VILLARDS SUR
THONES**

**NOTICE DESCRIPTIVE DES TRAVAUX
(art. 18 Décret n° 1166 du 22-12-67)**

**SCI Les Villards
BP 229
73102 AIX LES BAINS CEDEX 02**

06 septembre 2018

I - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1-1 Infrastructure

1-1-1 Fouilles

- fouilles en pleine masse, exécutées par engin mécanique utilisation des terres en remblaiement y compris talutage.
- fouilles en rigoles pour semelles de fondations sous murs de façades et murs intérieurs
- fouilles pour canalisations y compris remblaiement

1-1-2 Fondations

- semelles en béton armé sous murs et piliers suivant étude BA et avis du bureau de contrôle

1-2 Murs et ossature

1-2-1 Murs sous-sol

1-2-1-1 Murs périphériques

- murs en béton banché - brut de décoffrage à l'intérieur
- étanchéité des parties enterrées par 2 couches de peinture bitumineuse
- drainage comprenant tuyaux, garnissage en gravier,

1-2-1-2 Murs de refend

- murs en béton banché brut de décoffrage ou parpaings.

1-2-2 Murs de façades et murs pignons

- murs en béton banché
- poteaux, chaînages, linteaux, sommiers en béton armé
- isolation par l'extérieur avec crépi ou bardage bois

1-2-3 Murs séparatifs

- murs en béton banché, armé, net de décoffrage

1-3 Planchers

1-3-1 Sur sous-sol

- dalle pleine en béton armé suivant étude BA avec isolation thermique sous locaux chauffés

1-3-2 Sur garage à l'extérieur du bâtiment

- dalle pleine en béton armé avec étanchéité

1-3-3 Sur rez-de-chaussée et étage

- dalle pleine en béton armé, épaisseur selon étude.
- isolation phonique ASSOUR V ou similaire sur planchers étages sous carrelage.

1-4 Cloisons de distribution

- cloisons en placostyl 72mm
- cloisons en placostyl 72 mm pour logements en combles

1-5 Escaliers

- escalier intérieur des parties communes : en béton armé
- escalier intérieur des duplex : en bois
- escalier extérieur : béton ou acier galva

1-6 Conduits de ventilation

- reliés par des conduits de sections appropriées, à un groupe d'extraction.

Le renouvellement de l'air dans les appartements est assuré par une ventilation contrôlée :

- entrées d'air autoréglables dans séjours des T1, hygrogérables dans les autres appartements
- bouches d'extraction dans cuisines, bains, WC

1-7 Chutes et grosses canalisations

1-7-1 Chutes d'eaux pluviales

- tuyaux de descente en tôle galvanisée

1-7-2 Chutes d'eaux usées

- canalisations au plafond des garages

1-7-3 Canalisations enterrées

- tuyaux PVC de diamètre approprié - y compris pièces de raccordement
- regards de visite

1-7-4 Branchement aux réseaux communaux

- raccordement à l'égout communal des EU
- raccordement au réseau traversant le terrain des EP

1-8 Toiture

1-8-1 Charpente - Couverture - Accessoires

- charpente en sapin du pays
- couverture en tuiles avec sous toiture ventilée au faîtage
- isolation thermique, épaisseur selon étude thermique

2 - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2-1 Sols et plinthes

2-1-1 Sols et plinthes des pièces principales

- 2-1-1-1 Séjours-dégagements
- sols : carrelage 45 x 45 en grès émaillé ou 30 x 30 au choix suivant gamme proposé par le constructeur
 - plinthes : idem carrelage

2-1-1-2 Chambres

- sol : revêtement moquette ou sols souples ou parquets suivant choix proposé par le constructeur
- plinthes : bois

2-1-2 Sols et plinthes des pièces de services

- proposé
- bains, WC : revêtement carrelage grès émaillé - suivant choix par le constructeur.
 - cuisine : idem
 - plinthes : idem carrelage

2-1-3 Sols balcons

- Béton bouchardé

2-2 Revêtements muraux

2-2-1 Salle de bains

- faïence suivant choix proposé par le constructeur
- Toute hauteur autour de la baignoire

2-3 Plafonds

2-3-1 Plafonds des pièces intérieures

- Peinture mate blanche 2 couches

2-3-2 Sous-faces de balcons

- dalles nettes de décoffrage
- 2 couches de peinture après débullage

2-4 Menuiseries extérieures

Menuiserie en bois avec joints d'étanchéité
Vitrage isolant.
ouvrant à la française suivant plans.

2-5 Fermetures extérieures et occultation

- volets en lames sapin ou volets roulants électriques aluminium ou PVC selon plans

2-6 Menuiseries intérieures

2-6-1 Huisseries et bâtis portes intérieures appartements

- huisseries portes et huisseries de passage en bois

2-6-2 Huisseries portes palières

- pour porte article 2-6-4 avec encadrements en bois exotique
- 2-6-3 Portes intérieures
 - portes postformées prépeintes ou laquées d'usine
- 2-6-4 Portes palières
 - portes avec serrure 3 points, joints isophoniques classement 38 dBA (portes répondant aux normes demandées pour isolation phonique + protection coupe-feu)
- 2-6-5 Portes de placards
 - portes coulissantes type SOGAL ou COULIZED - ton blanc pour largeur supérieur à 1 mètre.
 - Porte battante pour largeur inférieur à 1 mètre.
- 2-6-6 Equipement intérieur des placards
 - 2-6-6-1 largeur supérieure à 1 mètre
 - rayons et séparation en aggloméré mélaminé de 19 mm
 - tringle de penderie à 1.60 m de hauteur
 - 1/3 rayonnage et 2/3 penderie
 - 2-6-6-1 largeur inférieure à 1 mètre
 - rayons en aggloméré mélaminé de 19 mm
 - tringle de penderie à 1.60 m de hauteur

2-7 Serrurerie et garde-corps

- 2-7-1 Balcons
 - ossature en acier galvanisé suivant plan de l'architecte
 - palines bois découpées selon plan architecte

2-8 Peinture

2-8-1 Peinture extérieure et produit d'imprégnation

2-8-1-1 Sur volets sapin

- produit d'imprégnation 2 couches

2-8-1-2 Sur serrurerie

- antirouille et émail brillant 2 couches pour ouvrages non galvanisés

2-8-1-3 Sur bardage, baies, avant-toits

- produit d'imprégnation 2 couches selon nature du bardage si besoin

2-8-2 Peinture intérieure

2-8-2-1 Sur menuiseries

- huisseries, baguettes, plinthes : 1 couche de produit d'imprégnation teinté et 2 couches de verni satiné ou peinture
- portes : peinture satinée si pré-peintes.

2-8-2-2 Sur murs et plafonds

- peinture mate blanche 2 couches après préparation.

2-9 Equipements intérieurs

2-9-1 Equipements ménagers

- Evier et robinetterie : les cuisines seront livrées sans cet équipement, pour

laisser le libre aménagement à l'acquéreur.

Arrivées eau froide, eau chaude, écoulements : en attente (pour évier et lave-vaisselle)

2-9-2 Equipements sanitaires et plomberie

2-9-2-1 Distribution d'eau froide

vanne
techniques.

Branchement sur colonne municipale en tube acier haute avec d'arrêt.
Distribution en tube de diamètre approprié dans les gaines
Manchettes compteurs d'eau individuels et distribution des appartements en tube multicouches ou tube polyéthylène.

2-9-2-2 Eau chaude

Production par chaudière gaz collective.

2-9-2-3 Evacuation

Les écoulements des appareils seront réalisés en tuyaux PVC de diamètre approprié, raccordés à la colonne de chute.

2-9-2-4 Appareils sanitaires

Tous les appareils seront blancs.

Bains

- baignoire en acier émaillé - dimensions suivant plans mitigeur chromé avec inverseur bains-douches support douchette et pomme shampoing
- vasque sur meuble - mitigeur chromé
- prise en attente et écoulement pour lave-linge

W.C.

- 1 WC à chasse avec économiseur d'eau en porcelaine vitrifiée, avec vis de sol chromées, robinet de réglage abattant double plastique blanc

2-9-3 Equipements électriques

2-9-3-1 Type d'installation

Encastrée sous fourreaux et boîtiers. Elle sera conforme à la norme NFC-15100

2-9-3-2 Puissance à desservir

Selon normes et études bureau d'étude.

2-9-3-3 Equipement de chaque pièce

L'équipement de chaque pièce, en points lumineux et en prise de courant, sera conforme à norme NFC-15100
Appareillage blanc Legrand ou Arnould

2-9-4 Chauffage

2-9-4-1 Base de calculs

Conditions générales pour le calcul :
- altitude de la construction : 800 mètres.

Les températures à obtenir avec les paramètres climatiques définis ci-dessus sont les suivantes :

- cuisine, séjour, chambres : 19°C
- bains, douches : 22°C

2-9-4-2 Procédé de chauffage

Il a été retenu un système de chauffage central gaz – Les corps de chauffe sont des radiateurs

2-9-4-3 Régulation

Les différents corps de chauffe seront régulés individuellement par un thermostat électronique dans le séjour + têtes thermostatiques

dans

les chambres.

2-9-4-4 Programmation

L'installation de chauffage sera pilotée par un gestionnaire d'énergie installé dans le séjour.

2-9-5 Ventilation mécanique contrôlée

Ventilation mécanique, de type hygroréglable :

- admission d'air neuf dans les pièces principales par entrées d'air hygroréglables

- extraction dans WC par bouche, type détection de présence
- extraction dans les salles de bains par bouche hygroréglable,
- extraction dans les cuisines par bouche hygroréglable.

2-9-7 Equipement de télécommunication

2-9-7-1 Télévision

Antenne collective en toiture.

Prises selon norme NFP 1500

Fourreaux en attentes pour l'installation ultérieure d'une parabole.

2-9-7-2 Téléphone

Equipement téléphonique permettent le branchement du téléphone sans travaux à l'obtention de l'abonnement.

Il est prévu 1 prise téléphonique dans séjour, cuisine et une

chambre

selon la norme NFC 15400 en vigueur.

2-9-7-3 Liaison vidéophone

Système collectif vidéo, bus à mains libres permettent le contrôle de la porte du hall d'entrée par ventouse électrique.

Ce système sera conforme à l'arrêté relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées.

3 - ANNEXES PRIVATIVES

3-1 Garages

En option - non inclus dans le prix de l'appartement

3-1-1 Murs et cloisons

- murs en béton banché brut de décoffrage ou agglomérés de ciment montés joints propres.

3-1-2 Plafonds

- dalle béton et isolant selon étude thermique pour garages situés sous appartements
- dalle béton + étanchéité + protection sur garages situés à l'extérieur

3-1-3 Sols

- dallage surfacé

3-1-4 Portes

- portes de garage - basculantes métalliques
- porte d'accès principal : porte basculante électrique

3-1-5 Equipement électrique

- 1 lampe simple allumage.

3-1-6 Ventilation

- ventilation naturelle

3-3 Parkings extérieurs

- suivant plan
- revêtement enrobé

3-4 Terrasses rez

- sol en lames bois traité

3-4 Séparation des terrasses appartements :

- séparations en lames sapin

4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

4-1 Entrée

4-1-1 Sol

- carrelage et tapis brosse

4-1-2 Murs

- béton brut et enduit projeté ou matériau décoratif choisi par l'architecte

4-1-3 Plafond

- éclairage suivant plan

4-2 Circulations du garage

4-2-1 Sol

- dallage surfacé

4-2-2 Plafond

- isolation sous locaux chauffés ou béton brut

4-2-3 Equipement électrique

- lampes commandées par minuterie

4-2-4 Murs

- béton lisse

4-3 Boîtes aux lettres

- une boîte par appartement

4-4 Escaliers – dégagements étages

4-4-1 Sols

- revêtement moquette dans les étages

4-4-2 Murs

- peinture projetée finition gouttelette

4-4-3 Plafonds

- peinture projetée finition gouttelette

4-4-4 Escaliers

- béton recouvert de moquette du rez aux combles

4-4-5 Eclairage

- lampes sur détection, à chaque étage suivant plan

5 - EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5-1 Ascenseurs

Ascenseurs desservant l'ensemble des niveaux avec portes palières automatiques conforme aux normes et règlements en vigueur – accessible aux handicapés

5-2 Télécommunications

5-2-1 Téléphone

Raccordement au réseau existant

5-2-3 Antenne TV

Il sera installé une antenne collective avec gaine de raccordement de chaque appartement, et un amplificateur pour l'ensemble du bâtiment

Fourreaux nécessaires pour l'installation ultérieure d'une parabole

5-3 Ventilation mécanique des locaux

comprenant :

- un réseau de gaines et bouches de ventilation
- un extracteur

5-4 Alimentation en eau

5-4-1 Comptages généraux

Il sera installé un comptage général pour les communs

5-4-2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression

un régulateur de pression sera installé si besoin

5-4-3 Branchements particuliers

Pose de manchettes compteur qui seront installés par le service gestion eau potable

5-5 Branchements et comptages particuliers

5-5-1 Comptage des services généraux

il sera installé un compteur pour l'éclairage des communs escaliers, garages, ascenseur, caves, local technique.

5-5-2 Branchements et comptages particuliers

Un comptage pour chaque appartement

6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE ET LEURS EQUIPEMENTS

6-1 Voirie, circulations, parkings hors bâtiment

Les circulations et parkings prévus au plan masse, recevront un revêtement en enrobés dense, après empierrement

6-2 Espaces verts

Les espaces verts prévus au plan masse, seront engazonnés.

6-3 Réseaux divers

6-3-1 Eau

Branchement sur colonne municipale

6-3-2 Electricité

Ligne souterraine pour amener du courant moyenne tension depuis transformateur selon plan masse

6-3-3 Poste d'incendie - Extincteurs

Poteau incendie communal

6-3-4 Egouts

Branchement sur égout communal

6-3-5 Télécommunication

Ligne souterraine

6-3-6 Drainage du terrain

Drainage de la construction

6-3-7 Evacuation des eaux de pluie

Raccordement sur réseau passant sur le terrain.

7. - CONTROLE TECHNIQUE

Le contrôle technique des travaux de construction de l'immeuble sera assuré par un organisme de contrôle spécialisé.

Ce contrôle technique portera sur la conformité aux normes de construction, ainsi que sur les risques de désordres matériels susceptibles de mettre en cause la responsabilité biennale et décennale du constructeur.

8. - RECEPTION DES APPARTEMENTS

La réception des appartements aura lieu en une seule fois, avec signature du procès-verbal de réception par l'acquéreur, et servira de point de départ aux garanties biennales et décennales.

La mise à dispositions des clés d'un appartement vaudra mise à disposition et réception.

L'architecte et la Société de promotion se réservent le droit, jusqu'à la livraison des appartements, d'apporter toutes les modifications, dans le sens d'une amélioration, au présent descriptif et aux plans.

Si, au cours de l'exécution de l'immeuble, les acquéreurs décident de travaux modificatifs ou supplémentaires, ceux-ci seront exécutés sous la direction du Maître d'œuvre d'Exécution de l'immeuble, avec les entreprises du chantier. Dans ce cas, des frais de dossier évalués forfaitairement à 500 €uros HT seront réclamés à l'acquéreur par le Maître d'œuvre d'Exécution.

Il est expressément convenu que ces modifications techniques seront commandées par l'acquéreur après devis accepté et signé. Aucune modification complémentaire ne pourra être acceptée au-delà d'un délai inférieur à deux mois de l'exécution du gros œuvre de l'étage de l'appartement concerné.

La totalité des travaux supplémentaires et des frais de dossier sera réglée par l'acquéreur dès la commande.

Toutes les déficiences ou malfaçons desdits travaux ne peuvent en rien nuire à la régularité des paiements et ne font pas l'objet de réserves opposables au Maître d'Ouvrage.

Tous travaux supplémentaires ou spécifiques demandés par les acquéreurs peuvent donner lieu à un allongement du délai contractuel non opposable au Maître d'Œuvre et au Maître d'Ouvrage.

Les cotes indiquées sur les plans peuvent être supérieures ou inférieures dans une limite de cinq pour cent (5 %).