



**46, Av Jules Ferry
74200 THONON LES BAINS**



Maître d'ouvrage :

**SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY
83 Boulevard Pierre de Coubertin- 49000 Angers**

DESCRIPTION DES APPARTEMENTS

I / PREAMBULE

Le maître d'ouvrage va édifier un programme de logements collectifs situés à : THONON LES BAINS (74200).

Le programme réalisé correspond à la construction de 2 bâtiments d'habitation collectif totalisant 27 logements. S'ajoute à cela des locaux annexes, une voie interne et les places de stationnement nécessaires au programme (43 places).

Cette réalisation sera en conformité avec les exigences de la Nouvelle Réglementation Acoustique (N.R.A.) (applicable depuis le 1^{er} janvier 2000). Les appartements répondront aux exigences de la Réglementation Thermique RT-2012 applicable depuis le 1^{er} janvier 2013, ainsi qu'à la loi sur l'accessibilité handicapé.

La surface de plancher logements du projet est de 1976,70 m².

II / STRUCTURE

GROS OEUVRE

- Fondations en béton armé selon études des sols et calculs de l'ingénieur béton armé.
- Murs en élévation en béton armé ou brique alvéolaire maçonnée, avec isolation thermique intérieure.
Épaisseur et localisation selon étude de l'ingénieur thermicien.
- Murs séparatifs entre logements en béton armé, épaisseur suivant plan, conforme à la nouvelle réglementation acoustique.
- Planchers en dalle béton armé, avec isolation thermique au droit des parties non chauffées.
- Isolation phonique des gaines techniques et des cages d'ascenseur.

FAÇADES

- Les façades de l'immeuble recevront, suivant les plans de l'architecte : un enduit finition grattée ou un habillage métallique imitation bois, ainsi qu'un bardage métallique gris pour l'attique, le tout réparti suivant plans et façades prévus par l'Architecte.
- Le soubassement sera constitué d'un béton lasuré.

ETANCHEITE

- Étanchéité des terrasses, protection :
 - Pour les terrasses accessibles, est prévue une isolation au-dessus des parties habitables suivant étude thermique, une étanchéité bicouche et une protection par dallettes en béton-de 50x50 cm posées sur plots.
 - Les dalles des terrasses /balcons seront recouvertes de dalles béton de 50x50 cm posées sur plots.
 - Descentes EP en acier galvanisé ou en PVC sur façades avec boîtes à eaux.
 - Pour les terrasses non-accessibles, est prévue une isolation au-dessus des parties habitables suivant étude thermique, étanchéité bicouche et protection par végétalisation.

CHARPENTE - COUVERTURE

- La toiture des attiques sera réalisée par bardage métallique gris sur charpente bois industrielle ou traditionnelle.
- Le complexe de toiture comprendra également, une isolation thermique par laine de verre déroulée sur plafond en plaques de plâtre.

II / CORPS D'ETATS ARCHITECTURAUX

MENUISERIES EXTERIEURES

- Les menuiseries extérieures sont en **PVC teinte gris foncé (teinte suivant PC) sur la face extérieure** assurant un niveau de performance acoustique et thermique élevé conformément à la réglementation acoustique et thermique en vigueur.
- Les fenêtres et portes-fenêtres sont toutes équipées de volets roulants PVC ou aluminium laqué à commande électrique pour les menuiseries donnant sur les séjours, manuelle par tringle oscillante (avec accroche manivelle aimantée) avec coffre PVC blanc intérieur, pour les autres menuiseries. Seuls les châssis donnant sur les SDB ou SDD et les châssis fixes en étage, n'auront pas d'occultation par volets roulants mais par un éventuel vitrage translucide suivant plans.
- Pour les locaux d'activité et halls d'entrée, de la menuiserie métallique ou de l'aluminium thermolaqués seront utilisés.

SERRURERIE

- Les ensembles sur entrées des immeubles seront réalisés en acier thermolaqué.
- Les garde-corps des balcons seront en métal thermolaqué, avec remplissage en verre opalescent.

CLOISONS - DOUBLAGES

- Isolation périphérique complète de l'immeuble composée d'un complexe isolant intérieur collé (épaisseur et localisation selon calcul de l'ingénieur thermicien).
- Cloison de distribution sur ossature métallique type Placostyl ou équivalent d'épaisseur suivant plans, avec mise en œuvre d'une laine minérale intérieure pour affaiblissement acoustique.
- Cloisonnement des gaines techniques sur ossature métallique type Placostyl ou équivalent d'épaisseur suivant plans, avec mise en œuvre d'une laine minérale intérieure pour affaiblissement acoustique.

MENUISERIES INTERIEURES

Portes intérieures :

- Portes intérieures alvéolaires lisses de chez MALERBA ou équivalent, ajustées sur huisseries métalliques avec pose de butée de porte.
- Poignées de porte sur plaque aspect aluminium anodisé, au choix du Maître d'ouvrage.
- Implantation selon plan de l'appartement.

Porte palière :

- Huisserie métallique avec porte bois blindée anti-effraction niveau 1 (5 minutes) type ISOBLINDE 39 BP1 de chez MALERBA, ou équivalent avec serrure haute sécurité A2P 1* à 3 points, butée de porte.
- Microviseur.

Placards :

- Les placards de l'entrée et des chambres seront équipés d'une façade coulissante ou pivotante en panneaux de particules de 10 mm d'épaisseur, de couleur blanche ou à choisir dans la gamme du Maître d'ouvrage, dimensions selon plan.

Seul le placard d'entrée sera aménagé, selon ce qui suit :

- Placard < 1.20m : un rayonnage sur toute la largeur avec tringle penderie.
- Placard >1.20 m : un rayonnage sur toute la largeur avec tringle penderie et une séparation verticale de recouplement.

REVETEMENTS DES SOLS

Pièces de vie : Séjour, cuisine, entrée (compris placard attenant), dégagement, cellier et WC

- **Carrelage en grés émaillé** de dimensions **45 x 45 cm environ**, coloris selon gamme proposée. Pose droite collée sur chape et isolant phonique, plinthes assorties.

Chambres (compris placards attenants) :

- Revêtement parquet stratifié pose flottante sur sous couche acoustique, plinthes assorties.

Salle de Bains et Salle d'eau :

- Carrelage grès émaillé de dimensions 30 x 30 cm environ ou 45 x 45 cm environ pose droite collée sur chape et isolant phonique, coloris selon gamme proposée. Plinthes assorties (hors parois avec faïence).

Terrasses étanchées accessibles, balcons et loggias non étanchés :

Selon plans,

Balcons, terrasses, loggias accessibles étanchés ou non : pose de dalles béton dimensions 50x50 cm sur plots (coloris et finition selon choix architecte).

PEINTURES

Appartements :

- Plafond : après préparation, application de deux couches de peinture mate blanche.
- Menuiseries intérieures et tuyauteries apparentes : deux couches de peinture satinée blanche sur préparation.
- Murs et cloisons de toutes les pièces hors SDB ou SDD : une couche d'impression blanche et deux couches de peinture lisse satinée.

- Murs et cloisons des SDB/SDD : une couche d'impression blanche et deux couches de peinture lisse satinée blanche (hors parois avec faïence).

FAIENCES MURALES

Salle de bains et salles d'eau :

- Faïence de couleur dimensions suivant choix proposé au droit de la baignoire ou de la douche toute hauteur depuis le sol fini (hors pénétration baignoire).
- Tablier de baignoire en faïence avec trappe d'accès au siphon dimensions 40 x 40cm.
- Choix et coloris suivant la gamme proposée.

Cuisines :

- Sans objet

III / CORPS D'ETATS TECHNIQUES

PLOMBERIE – SANITAIRES

- Canalisations de distribution en PER.
- Canalisations de vidanges en PVC.
- Alimentation eau froide, eau chaude et évacuations en attente dans la cuisine (évier non fourni)
- Alimentations et vidanges pour lave-linge et lave-vaisselle sous futur évier ou en SDB, localisation suivant plans.
- Meuble vasque complet comprenant un plan de toilette céramique, une vasque et un meuble bas 2 portes avec structure (suivant plans architecte) et face frontale en panneau de particules, finition extérieure coloris au choix pour corps et façades assortis.
- Robinetterie mitigeuse monotrou type LOGIS marque HANSGROHE ou équivalent avec limiteur de débit.
- Miroir haut et avec 1 applique (suivant plans de l'architecte).
- Baignoire acrylique dimensions 1,70 m x 0,70 m. Robinetterie type mitigeur monocommande. Douchette chromée 1 jet avec barre de douche et flexible lisse anti-torsion de longueur 1,60 m
Tablier en faïence.
- Bac à douche en céramique émaillée vitrifiée, dimensions suivant plans de l'architecte. Robinetterie type mitigeur monocommande. Douchette chromée 1 jet avec barre de douche et flexible lisse anti-torsion de longueur 1,60 m.
- WC suspendu de marque Geberit blanc ou équivalent.
- Robinet de puisage avec vanne hors gel sur les terrasses du dernier étage et pour les logements(s) situé(s) en rez de chaussée et bénéficiant d'un jardin privatif.
- Les sanitaires sont de couleur blanche.
- Il n'est pas prévu de robinet gaz en cuisine ni de bloc évier afin de permettre à l'acquéreur une plus grande liberté d'aménagement.

CHAUFFAGE

- **Chaudière individuelle** au gaz et à condensation pour tous les appartements, rejet des fumées par conduit 3CEP ou ventouse selon configuration.
- Installation de radiateurs à eau chaude avec corps de chauffe en acier.
- Régulation de la température par **thermostat d'ambiance**.
- Radiateur **sèche-serviettes eau chaude** dans les salles de bain et salles d'eau.
- Radiateur équipés de robinets thermostatiques dans chambres et SDB.

VENTILATION DES APPARTEMENTS

- ◆ Ventilation mécanique hygroréglable de type B avec prises d'air dans les menuiseries extérieures, coffres de volets roulants ou dans les voiles béton et extractions par bouches dans la cuisine, la salle de bains, la salle d'eau et le WC.
- ◆ Caisson de ventilation collective en toiture.

ELECTRICITE

- Alimentation générale des appartements depuis la colonne montante, en courant de 220 volts monophasé, tableau d'abonné.
- Appareillage électrique de marque Schneider gamme ODACE ou équivalent, coloris blanc (autres coloris en option)
- Commandes volets roulants électriques sur baie principale séjour (bouton LEGRAND DOOXIE ou équivalent)
- Installation livrée avec douilles DCL conformes à la norme NF/C 15-100 et ampoules LED
Dispositif DAAF
- **Equipement type conforme à la NFC 15-100**
 - Hall
 - 1 prise de courant.
 - 1 point lumineux central.
 - 1 sonnette avec bouton poussoir extérieur.
 - 1 Vidéophone (suivant plans techniques).
 - Séjour
 - 5 prises de courant 16 A + 1 terre au minimum et 1 prise supplémentaire par tranche de 4 m² supplémentaire dont 1 à l'entrée à hauteur norme PMR avec 7 prises de courant pour les séjours de 28 m² et plus.
 - 1 prise RJ 45 téléphone, 1 prise de télévision RJ45
 - 1 point lumineux central.
 - Cuisine
 - 4 prises hautes 16A à 1.10 m du sol.
 - Pour les cuisines < 4 m², il sera prévu 1 seule prise haute.
 - 1 prise PMR en hauteur vers interrupteur
 - 1 prise pour le réfrigérateur
 - 3 prises de courant 16A sur circuits spécifiques pour lave-linge, Lave-vaisselle et appareil indépendant.
 - Attention, la prise lave-linge pourra être dans une autre pièce selon plans de vente.
 - 1 sortie 32A pour le four de cuisson (non fourni).
 - 1 point lumineux central.
 - 1 point lumineux en applique au-dessus de l'évier
 - 1 attente en hauteur pour futur hotte (non fournie).
 - Chambres
 - 3 prises de courant + 1 prise en hauteur vers interrupteur pour la chambre PMR uniquement.
 - 1 point lumineux central avec un interrupteur.
 - 1 prise RJ 45 par chambre
 - Salles de bains
 - 1 prise de courant + 1 prise PMR en hauteur vers interrupteur si Salle de bains principale et 1 point lumineux central.
 - Salles d'eau
 - 1 point lumineux central.
 - WC
 - 1 point lumineux central + 1 prise PMR en hauteur vers interrupteur si WC principal
 - Dégagements
 - 1 prise de courant.
 - 1 point lumineux central.
 - Balcons/terrasses
 - 1 prise de courant étanche.
 - 1 point lumineux équipé par terrasse ou balcon.

Conforme à la NFC 15-100.

- Prises RJ45 pour le réseau multimédia (télévision, téléphonie, internet).
- Sonnerie dans l'entrée, commandée par un bouton poussoir porte-étiquette depuis le palier du logement.
- Visiophone de couleur blanche de type mains libres – pose en applique – pour la commande d'ouverture de la porte principale de l'immeuble.
- Contrôle d'accès : portier vidéophone de marque COMELIT avec contrôle d'accès par lecteur de badge de type VIGIK ou équivalent depuis la rue.
- Raccordement à une antenne collective permettant la réception des chaînes TNT
- Pré-équipement de l'immeuble en fibre optique et raccordement à cette dernière si présence sur la zone

IV / EQUIPEMENTS COMMUNS

ASCENSEUR

- Ascenseur électrique avec machinerie intégrée dans la gaine, installation suivant normes en vigueur. Appareil de 630 kg, vitesse 1.00 ml/s. Capacité 8 personnes.
- Cabine comportant : bandeau lumineux, miroir et barre d'appui défini par l'architecte.
- Façades palières finition inox au rez-de-chaussée et finition peinture aux étages et sous-sol.
- Verrouillage par code pour l'accès aux étages depuis le sous-sol.
- Protocole ouvert requis, doit inclure kit avec boîtier GSM, doit être compatible avec l'installation future d'une Gétraline sans modification de paramètres ni ajout de carte électronique.

PALIER D'ETAGE

Les paliers feront l'objet d'une étude de décoration de l'architecte et comprendront notamment :

- Murs et plafonds : peinture suivant les choix de l'architecte.
- Sols : revêtement moquette avec plinthes bois peintes en médium.
- Peinture mate blanche en plafond.
- Luminaires décoratifs avec allumage par détecteur de présence.
- Teintes et décorations selon étude du décorateur ou de l'architecte.

HALL D'ENTREE D'IMMEUBLE et PALIER DU RDC

- Murs : peinture décorative ou revêtement mural suivant choix de l'Architecte.
- Sols : carrelage, couleurs et assemblage selon étude architecturale, paillason encastré.
- Plafond : plafond en plaque de plâtre acoustique perforée ou non et peinture de finition blanche.
- Boîtes à lettres à l'intérieur du bâtiment, tableau d'affichage réglementaire + miroir + poubelle métallique murale.
- Ensemble portes hall : acier laqué, teinte suivant étude architecturale ;
- Vidéophone sur l'entrée avec ventouses électromagnétiques et accès sécurisé par un système de badge de type **VIGIK** ou équivalent,
- Décoration d'ambiance suivant étude du Maître d'ouvrage ou de l'Architecte. Le hall d'entrée fera l'objet d'une étude particulière.

CAGES D'ESCALIERS COMMUNES

MURS ET PLAFOND

Les murs, les plafonds et sous-faces d'escaliers seront revêtus d'un enduit projeté type gouttelette grains fins de teinte blanche de marque Bagar, ou équivalent « du RDC à l'attique ».

ESCALIERS (marches, contremarches)

Les marches et contremarches seront revêtues d'une peinture de sol anti-poussière avec signalisation PMR suivant réglementation en vigueur.

Les mains courantes seront en acier laqué.

CHAUFFAGE - VENTILATION

Sans objet.

ECLAIRAGE

L'éclairage se fera par appliques ou plafonniers commandés par des détecteurs de présence.

LOCAL POUBELLES

Des bacs roulants destinés aux O.M. seront mis à disposition pour la collecte des déchets ménagers (ordures ménagères et déchets recyclables), ceux-ci seront stockés dans un local dédié situé au rez de chaussé de l'immeuble.

LOCAL VELOS

- Sols : dallage béton brut.
- Murs : béton brut ou agglomérés de ciment.
- Porte d'accès : en métal condamnée par clé sur organigramme.
- Plafonds : dalle béton brut ou avec isolation thermique sous locaux chauffés.
- Eclairage : un point lumineux en plafond simple allumage sur minuterie sur la circulation.
- Dispositifs de maintien et d'attache de vélos.

ESPACES VERTS A USAGE PRIVATIF OU / ET COMMUNS

- Aménagement paysagé suivant plans de l'architecte.

STATIONNEMENT / ACCES RESIDENCE

- L'accès à la propriété s'effectuera par la rue des Murs Blancs
- IRVE : Chaque place sera prééquipée d'un fourreau en attente, et le tableau électrique divisionnaire sera dimensionné pour prendre en charge l'alimentation future de 20% du nombre total de places de stationnement en infrastructure.
- Garages et parkings couverts suivant plans situés au sous-sol.
- Porte d'accès automatique métallique thermolaquée basculante pour accès au sous-sol avec commande individuelle par émetteur.
- Porte métallique thermolaquée basculante avec serrure à 2 points de fermeture pour les garages privés fermés au sous-sol.
- Numérotation des garages fermés et des places de parking.
- L'éclairage des circulations se fera par plafonniers commandés par détecteurs de présence.

AUTRES LOCAUX

Local fibre au sous-sol :

- Sols : dallage béton brut.
- Murs : béton brut ou en agglomérés de ciment.
- Porte d'accès en bois peint.
- Plafonds : dalle béton brut ou avec isolation thermique sous locaux chauffés.
- Eclairage : Un point lumineux en plafond simple allumage sur minuterie sur la circulation.

NOTA BENE

Les prestations décrites sont intégralement comprises et réalisées dans le prix de vente proposé. La nature de celles-ci, peut, avant leur mise en œuvre, faire l'objet de modifications ou d'adaptations mineures, qui ne pourront en aucun cas conduire à la fourniture de matériaux ou d'une prestation de qualité inférieure à ceux proposés ci-dessus.

Les modifications techniques ou architecturales ne pourront être étudiées par l'équipe technique du Maître d'ouvrage qu'après l'obtention par le client de son accord de financement. Leurs faisabilités seront conditionnées à l'avancement des travaux.

Les modalités des modifications sont rappelées dans votre contrat de réservation.

Toute modification technique demandée par l'acquéreur et acceptée par le Maître d'Ouvrage (sols, murs, électricité, plomberie, parquet, etc.) peut entraîner un report de livraison de l'appartement vendu.

CONDITIONS GENERALES

I RECEPTION DES APPARTEMENTS

Le Maître d'Ouvrage convoquera l'acquéreur pour l'examen de son logement et la réception des travaux sera prononcée avant la prise de possession par celui-ci.

L'occupation des lieux sans réception préalable rend celle-ci définitive et sans réserve.

Les appartements seront livrés entièrement achevés, conformément à la notice descriptive et aux clauses stipulées aux actes de vente, et pour permettre la prononciation de la réception, un nettoyage de chantier des biens réservés sera effectué.

II RESERVES EXPRESSES

Le Maître d'Œuvre et le Maître d'Ouvrage, se réservent le droit de modifier les prévisions de certains ouvrages, le choix et la mise en œuvre de produits spéciaux, s'ils jugent ces modifications favorables à la bonne exécution de l'ensemble de l'ouvrage, également, en cas de difficulté d'approvisionnement ou défaut de fabrication de certains matériaux et matériels prévus dans les prestations initiales, et ce, à la décision unique du Maître d'Ouvrage.

En aucun cas, ces décisions ne pourront constituer une réserve de la part du copropriétaire pour prévaloir résiliation de réservation ou droit à l'indemnité de quelque nature que ce soit.

Le remplacement éventuel sera toujours de qualité au moins équivalente aux prestations d'origine.

III TOLERANCES

Les côtes des ouvrages, des matériels et matériaux ne sont données qu'à titre indicatif et sous réserve des tolérances courantes de fabrication.

Les surfaces des appartements, de leurs annexes privatives et communes, restent soumises aux tolérances admises suivant décrets en vigueur, et clauses stipulées aux actes de ventes.

IV **CONTESTATIONS TECHNIQUES**

Les ouvrages mis en œuvre par les Entreprises sont soumis et référencés aux normes françaises (NF), aux différents documents techniques (DTU) aux spécifications techniques (R.E.E.F.)

En cas de contestations de quelque nature qu'elles soient qui pourraient naître à la réception des travaux, elles seront soumises aux clauses stipulées dans les actes de vente.

V **AVERTISSEMENT**

Il est convenu que le Maître d'Ouvrage en accord avec l'architecte proposera la modification ou l'adaptation de plans, prestations matériaux ou marques en les remplaçant par des choix techniques de caractéristiques équivalentes ou supérieures, notamment en raison des suggestions et impératifs techniques, administratifs ou esthétiques.

Il est enfin expressément précisé que les prestations et matériaux liés à l'aspect extérieur de l'immeuble (par exemple, tuiles, enduits et traitements des façades, menuiseries extérieures...) ne seront arrêtés définitivement qu'en cours de chantier après accord de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ou/et l'Architecte de l'opération, après validation des services municipaux ou/et communautaires.

VI **DEFENSE INCENDIE**

Concernant la défense incendie (pose d'extincteurs, des plans d'évacuation, des bacs à sable), il est rappelé que la copropriété devra s'assurer de leur mise en place via le syndic désigné lors de la première Assemblée Générale et avant la première livraison d'appartement. Ces éléments restent à l'entière charge des copropriétaires.