

GENEVE PARC

Rue de Genève – Rue du Parc
74100 ANNEMASSE

Logements Collectifs Rue de Genève

DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE



Une réalisation de
SPIRIT IMMOBILIER





L'opération sera soumise à la réglementation thermique RT 2012 et sera certifiée NF Habitat par Cerqual Qualitel Certification.

LE LOGEMENT CERTIFIÉ : 3 RAISONS D'AVOIR CONFIANCE



Le programme immobilier comportera environ 56 logements répartis sur 2 bâtiments, bâtiment A rue du Parc et bâtiment B rue de Genève, ainsi que des locaux commerciaux ou d'activité au rez de chaussée.

1. Clos – couvert

a) Fondations

- Les fondations seront réalisées par semelles superficielles ou par radier général ou puits ou pieux et longrines selon les préconisations du géotechnicien et le bureau d'études structure.

b) Elévation et façade

- Selon les indications du bureau d'études structure, les murs porteurs seront exécutés en béton ou blocs de briques ou de thermopierre ou blocs agglomérés, les murs non porteurs seront réalisés en béton, ou blocs agglomérés ou blocs de thermopierre ou de briques, voir en ossature bois. Les cloisons séparatives en maçonnerie seront exécutées en blocs agglomérés.
- L'isolation thermique sera assurée, selon la localisation et les préconisation du bureau d'études thermiques, par un isolant extérieur, et/ou un doublage intérieur, éventuellement couplé à des systèmes de rupteurs de ponts thermiques.
- Les façades recevront, selon la localisation, un revêtement de type enduit ou peinture ou lasure, ou un bardage, coloris et décors et matériau définis par l'architecte selon le Permis de construire.

c) Planchers

- Les planchers seront constitués de dalles de béton armé (épaisseur suivant études de structure et acoustique avec ou sans utilisation de pré-dalles), avec rupteurs de ponts thermique (disposition selon étude structure) ou désolidarisation avec interposition d'un isolant, poutres et retombées éventuelles.
- Les planchers couvrant les locaux non chauffés seront isolés thermiquement en sous face, et/ou sous les revêtements de sol, selon les dispositions de l'étude thermique.

d) Couverture / Etanchéité

- Selon localisation et permis de construire, la couverture sera réalisée par une étanchéité sur béton armé.
- Toiture terrasse inaccessible : complexe d'étanchéité pouvant comporter un isolant thermique (selon définition de l'étude thermique), protection par gravillons ou végétalisation ou dalles ou complexe autoprotégé selon plans architecte et permis de construire.
 - Terrasses accessibles : complexe d'étanchéité comportant selon le besoin un isolant thermique (caractéristiques définies dans l'étude thermique), protection par dalles céramique (carrelage sur plots) ou équivalent selon le choix de l'architecte et le respect du permis de construire.
 - Terrasses sur parking : étanchéité avec protection adaptée selon plans de l'architecte et destination.

e) Menuiseries extérieures – Occultations

Menuiseries extérieures : les fenêtres et portes-fenêtres seront en PVC, équipées de doubles vitrages, avec éventuellement des parties fixes, selon les plans de l'architecte. Caractéristiques thermiques de chaque menuiserie définies par le bureau d'étude pour le respect de la réglementation thermique et acoustique.

Occultations par volets roulants à manœuvre motorisée, avec possibilité de commande à distance par ajout d'un système de logement connecté (SOMFY ou autre, selon la marque retenue). Les éventuelles fenêtres de salle d'eau pourront être dépourvues d'occultations.

2. Equipement intérieur des logements

a) Menuiseries intérieures

- Porte palière isoblindée classée anti-effraction **BP1**, isoplane, serrure de sûreté anti-effraction classée **A2P*** à 3 points de condamnation, canon européen, pions anti-dégondage, joint isophonique, sonnette et judas optique. Huisseries bois ou métalliques, décoration selon plan de l'architecte.
- Portes intérieures des appartements seront de type alvéolaires, gravées ou postformées selon choix de l'architecte, posées sur huisserie métallique ou bois, équipées de serrures à condamnation pour toilettes, salle de bains, salle de douches. Serrure avec clef pour les portes des chambres. Butée de porte caoutchouc.
- Portes de placards blanches (le cas échéant, selon plan) : coulissantes et/ou ouvrant à la française (suivant dimension) de marque SOGAL ou similaires, d'épaisseur 10 mm environ. L'intérieur des placards ne sera pas aménagé.

b) Cloisonnement de distribution

- Cloisons de distribution intérieures des logements constituées de deux plaques de plâtre sur rails métallique, avec interposition d'une couche de laine minérale type PLACOSTYLE ou équivalent, de 7 cm d'épaisseur environ.
- Parement en plaque de plâtre hydrofuge, ou équivalent coté salle d'eau et dispositif de protection contre l'humidité en pied des cloisons des salles d'eau.

c) Electricité courants forts & courants faibles

Courants forts :

- Installation électrique encastrée conforme à la norme NF C15-100.
- Distribution effectuée à partir d'une gaine technique logement (GTL) fermée par une porte ou réalisée par le biais d'un bac encastré.
- Points lumineux en plafond ou en applique dans chaque pièce, avec système DCL (Dispositif de Connexion pour Luminaire).
- La terrasse ou le balcon donnant sur le séjour sera équipé d'un luminaire au choix de l'architecte et d'une prise de courant étanche (1 par logement).
- Prise électrique pour hotte en cuisine (hotte à filtre, non fournie)
- Sonnette.

Courants faibles :

- Les appartements sont équipés de prises RJ45 conformément à la norme NF C15-100 en vigueur permettant l'accès au réseau de communication du logement (téléphone, télévision et internet) depuis le tableau de communication présent dans la GTL. Les prises de télévision de type coaxiales ne seront donc pas installées (signal TV par prise RJ45).
- La conversation visuelle avec les visiteurs et l'ouverture à distance de la porte d'entrée du hall de l'immeuble sera assurée au moyen d'un combiné vidéophone main libre ou d'un autre moyen à déterminer permettant la communication (via un smartphone par exemple) – Choix de l'architecte
- Détecteur de fumée (DAAF) sans fil à pile.

d) Isolation thermique

- L'isolation thermique est assurée par :
 - Murs : doublage par des panneaux isolants extérieurs type polystyrène ou laine minérale, et/ou intérieurs type Placomur ou équivalent (selon étude thermique), et selon localisation et choix des bureaux d'étude.
 - Présence éventuelle de rupteurs de ponts thermiques selon étude thermique et de structure.
 - Toiture : isolation sous ou sur l'étanchéité de la dalle supérieure (CF § couverture étanchéité)

e) Chauffage – ECS - VMC

- Production chauffage et eau chaude sanitaire (ECS) de type individuel produit par chaudière à condensation fonctionnant au gaz de ville.
 - Radiateurs en acier à eau chaude avec réglage individuel de la température par vanne thermostatique sauf dans la pièce équipée du gestionnaire de chauffage (thermostat).
 - Sèche serviette à eau chaude ou électrique dans les salles d'eau (selon étude thermique).
 - Gestionnaire de chauffage situé dans la pièce principale.
- La ventilation des logements est assurée par une installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC) de type hygro-réglable avec prise d'air frais dans le séjour et les chambres et extraction dans les pièces humides (salle de bains, cuisine, salle d'eau, WC).

Groupes d'extraction collectif selon étude de l'ingénieur fluides.

f) Sanitaires

- Les tuyauteries d'alimentation sont en PER, éventuellement multicouche ou cuivre.
- Les évacuations sont réalisées en PVC.
- Chaque alimentation d'appartement permettra la pose ultérieure de compteurs individuels d'eau froide.
- Salle de bains :
 - Meuble vasque suivant plan, surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse ou d'un bandeau lumineux.
 - Robinetterie : mitigeur à tête céramique,
 - Baignoire (si prévue sur plan de vente), en acier émaillé ou acrylique (selon choix de l'architecte) de couleur blanche avec robinetterie thermostatique et inverseur bain/douche. Une barre murale avec douchette et flexible complétera cet équipement. Tablier de baignoire muni d'une trappe de visite et revêtu de faïence
 - Receveur de douche (si douche prévue sur plan de vente), Colonne de douche avec mitigeur thermostatique de marque HANSGROHE ou équivalent avec flexible chromé et douchette. Selon nécessité réglementaire et localisation, le receveur peut être remplacé par une douche type « à l'italienne » avec siphon de sol et carrelage spécifique anti-dérapant.
 - Attentes avec robinet et vidange pour machine à laver si prévu sur le plan de vente
- Toilette :
 - Cuvette WC suspendue, sauf contrainte technique, selon plan, en porcelaine blanche avec réservoir attendant double action 3/6 litres, abattant double PVC rigide
 - Selon configuration, tablette bois sur le dessus de l'habillage du bâti-support.
- Equipement cuisine :
 - Evier inox 1 ou 2 bacs sur meuble mélaminé blanc, lequel meuble peut, si prévu sur le plan de vente, comprendre un emplacement libre permettant la mise en place par l'occupant d'un équipement type machine à laver, Sur demande de l'acquéreur, en vue de l'installation par ses soins d'un bloc évier autre (cuisine intégrée par exemple), cet équipement pourra être supprimé. Cette installation mise en place par l'acquéreur devra l'être après la livraison du logement, et avant le début de l'utilisation du logement à titre d'habitation (raison de salubrité). La suppression, du meuble sous évier, de l'évier et de la robinetterie n'entraînera aucune moins-value. Ces équipements seront fournis et posés ou supprimés, mais en aucun cas simplement fournis.
 - Attentes avec robinets et vidanges pour machine-à-laver et/ou lave-vaisselle suivant typologie et plan.
 - Pas d'Alimentation gaz pour la cuisson dans le logement
- Robinet de puisage :
Pour les logements situés au premier étage et disposant d'une terrasse coté cours uniquement : un robinet de puisage par logement avec vanne d'arrêt et purge pour mise hors gel positionné selon préconisations du bureau d'étude fluide.

g) Revêtement de sols

- Séjour, cuisine, entrée, toilettes, salle d'eau ou salle de bain : carrelage 60x60 environ, bords rectifiés, pose collée, grès émaillé ou grès ceram pleine masse avec plinthes assorties. Choix client sur la base de la gamme proposée et selon planning des travaux.
- Chambres : sols type parquet contrecollé, fini d'usine, pose flottante, plinthes 7cm environ. Choix client sur la base de la gamme proposée et selon planning des travaux.

- Balcons : selon localisation, configuration et choix de l'architecte, dalles céramique (éventuellement bois ou composite ou béton selon permis de construire).
- Terrasses étanchées : selon localisation, configuration et choix de l'architecte, dalles céramique (éventuellement bois ou composite ou béton selon permis de construire).
- Terrasses sur terre plain : selon configuration et choix de l'architecte, dalles céramique (éventuellement bois ou composite ou béton selon permis de construire).

h) Revêtement des murs et plafonds

- Plafonds : 2 couches de peinture blanche finition mate
- Parois verticales des pièces sèches, cuisine et WC : 2 couches de peinture blanche finition mate (en dehors des zones en faïence).
- Parois verticales des salles d'eau ou salles de bain : Peinture blanche finition satinée (en dehors des zones en faïence).
- Faïence en salle d'eau :
 - Revêtement faïence 20x60 ou 30x60 cm environ ou équivalent. Choix client sur la base de la gamme proposée et selon planning des travaux.
 - Emplacement : Toute hauteur, sur les murs d'adossement et au droit de la baignoire ou du receveur de douche (selon le cas)
- Faïence en cuisine :
 - Revêtement faïence 20x20 cm lisse blanche brillante.
 - Emplacement : 60 cm de hauteur environ au pourtour de l'adossement de l'évier (y compris retour éventuel).

Sur demande de l'acquéreur, en vue de l'installation par ses soins d'un bloc évier autre (cuisine intégrée par exemple), cette prestation sera supprimée

La suppression, du meuble sous évier, de l'évier et de la robinetterie ainsi que de la faïence correspondante n'entraînera aucune moins-value. Ces équipements seront fournis et posés ou supprimés, mais en aucun cas simplement fournis.

3. Sous-sols

Les parois des sous-sols ne sont pas réputées étanches. Des suintements pourront être observés en périphérie des sous-sols, ce qui ne sera pas considéré comme anormal.

a) Stationnement :

Emplacements de stationnement situés en sous-sol, accès par porte automatique (commandée par émetteur), marquage des emplacements par peinture au sol

Les emplacements de type box seront fermés par une porte basculante mécanique en acier à commande manuelle (selon localisation, plan et type de stationnement retenu).

Il est précisé que des canalisations de fluides divers ou des passages de câbles peuvent se situer en plafond des emplacements ou en fond d'emplacement, ou le long des séparations latérales.

b) Cave :

Sol en béton brut, murs en béton brut ou en parpaings. Plafond béton ou flocage ou panneau isolant.

Porte à âme pleine sur huisserie métallique ou bois.

Serrure un point, poignée de type bec de canne.

Des canalisations de toute nature peuvent cheminer le long des murs et/ou au plafond.

Pas d'éclairage à l'intérieur des caves privatives, ni d'équipements électriques.

Ventilation naturelle par des espaces laissés libres.

4. Communs et espaces extérieurs

a) Parties communes

• Hall d'entrée :

Décor selon étude de l'architecte :

- Carrelage grès cérame ou équivalent selon projet de décoration de l'architecte,
- Portier avec vidéophone et lecteur de badge, système compatible vigik, (à l'extérieur de l'immeuble)
- Luminaires selon projet de décoration de l'architecte.
- Tapis de sol d'entrée, corbeille, panneau d'affichage et miroir
- Ensemble de Boîte aux lettres selon norme postale.

• Paliers d'étage

- Moquette grand passage, ou, selon choix de l'architecte, sol PVC ou carrelage
- Portes d'ascenseur : finition peinture et/ou finie d'usine,
- Murs : revêtement mural ou peinture ou toile de verre peinte selon projet de décoration de l'architecte
- Luminaires selon projet de décoration de l'architecte.

• Ascenseur (selon norme en vigueur en habitation)

- Mémorisation de commande,
- Miroir,
- Eclairage par faux plafond ou applique,
- Lecteur de badge pour descente au sous-sol. Appel par lecteur de badge au sous-sol

• Locaux techniques :

Finition brute

- Local deux roues selon plan de l'architecte.
Finition brute, éclairage par point lumineux sur détecteur de mouvement ou minuterie.
- Local fibre optique selon plan de l'architecte, mutualisé pour l'ensemble de l'opération immobilière.
Finition brute
- Locaux techniques selon plan de l'architecte Finition brute
- Local ordures ménagères selon plan de l'architecte.

Carrelage au sol et faïence sur 1m20, éclairage par point lumineux sur détecteur de mouvement ou minuterie.
Robinet de puisage

b) Espaces extérieurs

Suivant plan paysagé et permis de construire.

c) Raccordement aux réseaux

- L'immeuble sera raccordé aux réseaux :
 - Eau potable,
 - Egout,
 - Electricité,
 - Eventuellement Téléphone, selon directives du concessionnaire (certaines zones ne sont plus équipées en réseau cuivre, mais uniquement en fibre optique)
 - Fibre optique si présente ou fourreaux en partie commune permettant l'installation ultérieure de la fibre optique.

CLAUSES PARTICULIERES

Le présent descriptif est susceptible d'être modifié en raison des impératifs techniques de toute nature. Le constructeur se réserve le droit de remplacer les matériaux décrits par des matériaux disponibles et de qualité similaire.

La numérotation, la surface et la répartition des lots pourront être modifiés dans l'état de division et le règlement de copropriété.

Tous les travaux modificatifs devront faire l'objet d'un accord préalable, selon la procédure transmise, laquelle en fixera les modalités. Les demandes doivent être transmises idéalement lors de la réservation, sous réserve de l'avancement et de la coordination du chantier. Les travaux modificatifs pouvant perturber le déroulement normal des travaux pourront retarder la date de livraison du logement.

En raison des tolérances d'exécution et de contraintes techniques, les cotes relevées après exécution des murs et des cloisons peuvent être différentes de celles portées sur les plans, ceci avec une tolérance de cinq pour cent.

Les plans de vente qui seront adossés à l'acte de vente pourront être légèrement différents de ceux de la réservation afin de tenir compte des éventuels ajustements techniques liés à l'avancée des études.

Des soffites pourront être réalisés dans les logements pour le passage de canalisations, selon les besoins techniques.

La norme NF P91-120 ne sera pas appliquée. Des canalisations de toute nature pourront cheminer au plafond ou le long des murs ou poteaux des places de stationnement, garages ou caves (le cas échéant).

Des canalisations individuelles ou collectives de toute nature pourront circuler dans les jardins à usage privatif. Des regards de toute nature et grille de ventilation basse des sous-sols pourront être présents dans les jardins à usage privatif.

En fonction de la configuration et des contraintes techniques, les accès aux extérieurs (balcons, terrasses, loggias, jardins) pourront présenter des différences de niveaux. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite pourra nécessiter l'emploi de dispositifs additionnels prévus par les organismes professionnels à la charge de l'acquéreur.

Pour des raisons de sécurité, il n'est pas autorisé de pénétrer sur le chantier de construction sans l'accord et la présence d'un représentant de la maîtrise d'ouvrage.

Il ne sera pas admis de travaux réalisés par une entreprise étrangère au chantier avant la livraison du logement concerné.

L'accès aux balcons et terrasses devra être laissé pour accéder à certains organes et leur maintenance. Il pourra également être prévu des passages de tuyaux pour arrosage automatique de certaines jardinières.

Tous les travaux et fournitures supplémentaires non compris dans le présent descriptif, sont à la charge de l'acquéreur, notamment la fourniture et la pose des compteurs individuels (hors électricité), les inscriptions nominatives sur les boîtes aux lettres, sonnettes ou autre, le nettoyage fin des logements, etc.

Les logements bénéficient de la garantie décennale, de la garantie de bon fonctionnement des équipements pendant deux ans.

Des servitudes de passage sont ou seront instaurées pour le bon fonctionnement de la copropriété.