

FLEVILLE-DEVANT-NANCY

NOTICE DESCRIPTIVE NOTAIRE

Construction de maisons – RE2020

ORION - M001 à M004

BEGUINAGE T2/T3 - M005 à M012

(Conforme à l'Arrêté Ministériel du 10 mai 1968)

Maître d'Ouvrage

EUROPEAN HOMES 169

10-12, Place Vendôme

75001 PARIS

Maître d'Œuvre

INTERNATIONAL CONSTRUCTIONS EST

10-12, Place Vendôme

75001 PARIS

- NOTA :** *Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de modifier en cours des travaux le présent document :*
- *dans le cas où les transformations n'apporteraient aucune diminution dans la qualité des prestations et seraient nécessitées par des contraintes techniques ou imprévues*
 - *dans le cas de cessation de fabrication de certains matériaux ou de retrait d'agrément du C.S.T.B.*

SOMMAIRE

1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE	<u>4</u>
2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS	<u>7</u>
3. ANNEXES PRIVATIVES	<u>14</u>
4. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES A L'IMMEUBLE	<u>15</u>
5. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	<u>18</u>
6. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS ÉQUIPEMENTS	<u>20</u>
7. CONTROLES ET DIVERS	<u>22</u>

GENERALITES

A - Objet de la présente notice

Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier, sur le lotissement « Le Pâquis de Manonchamp », rue de Lupcourt, à FLEVILLE-DEVANT-NANCY (54710), répartis au sein d'un lot du lotissement : le lot 04.

L'ensemble immobilier est composé :

- de 12 maisons de plein pied
- de parkings en extérieur
- de locaux annexes extérieurs (vélos et aire à ordures ménagères)

En dehors des accès, les abords de l'ensemble immobilier seront traités en espaces paysagers communs et jardins à jouissance privative.

Les maisons sont destinées à être vendues sous le régime de la copropriété.

Les équipements communs propres à l'opération (espaces verts, voirie, éclairage public, ...), seront gérés dans le cadre de la copropriété.

La présente notice descriptive a pour objet de définir les caractéristiques techniques des biens.

B - Notice Générale

La construction se conformera :

- Aux cahiers des prescriptions techniques constitués par les documents techniques unifiés, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- Aux règles de construction et de sécurité.

La conformité de la construction sera vérifiée par un bureau de contrôle agréé et mandaté d'une mission élargie.

Il est expressément prévu que, dans le cas où pendant la construction, la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (exemple : retard d'approvisionnements, défauts de fabrication, difficultés d'importation), le Maître d'Ouvrage pourra remplacer ces matériaux, équipements ou appareils, par d'autres de qualité au moins équivalente. Le Maître d'Ouvrage pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes des immeubles et de ses dépendances seront choisis par l'Architecte en accord avec les instances administratives compétentes.

1. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

1.1. Infrastructure

1.1.1. Fouilles

Terrassement en pleine masse pour mise à niveau de la plate-forme et évacuation des terres excédentaires.

1.1.2. Fondations

Fondations superficielles, profondes ou de type radier suivant prescriptions du rapport de sol géotechnique.

1.2. MURS ET OSSATURE

1.2.1. Murs du sous-sol

1.2.1.1. Murs périphériques

Sans objet.

1.2.1.2. Murs de refends

Sans objet.

1.2.2. Murs de façades

Les murs de façades en élévation seront réalisés en maçonnerie de briques ou de parpaings dont l'épaisseur et les caractéristiques techniques seront définies par le bureau d'études, conformément à l'étude de structure ainsi qu'aux contraintes acoustiques et thermiques.

Un soin particulier sera apporté aux revêtements de façade. Les tons et modénatures éventuelles seront au choix de l'architecte selon le Permis de Construire. Un enduit extérieur décoratif de type monocouche bénéficiant d'une garantie décennale sera mis en œuvre sur les façades selon les plans de l'architecte.

1.2.2.1. *Doublement thermique*

Les murs recevront une isolation intérieure sur maçonnerie de briques, parpaings ou béton, conformément à l'étude thermique afin d'atteindre le niveau de performance énergétique.

1.2.3. Murs pignons

Les murs pignons seront réalisés en maçonnerie de briques, parpaings ou en béton armé selon l'étude technique. Leur isolation et leur revêtement seront de même nature que ceux des murs de façades, selon les plans et les choix de l'architecte.

1.2.4. Murs mitoyens

Sans objet. Dans les cas des maisons en BEGUINAGE, dito 1.2.7.1.

1.2.5. Murs extérieurs divers

Sans objet.

1.2.6. Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)

Les murs porteurs à l'intérieur des locaux seront réalisés en briques, béton armé ou maçonnerie de parpaings suivant étude de structure, avec si nécessaire, une finition par enduit en ciment ou plâtre avec ou sans isolation conformément aux plans architectes et études thermique et acoustique.

1.2.7. Murs ou cloisons séparatifs

1.2.7.1. *Entre locaux privatifs contigus*

Dans le cas des maisons en BEGUINAGE (deux logements T2/T3 accolés par unité), les murs séparatifs entre deux logements de la même unité seront constitués par un voile de béton armé ou une maçonnerie de parpaings pleins ou creux avec finition plâtre ou doublé si nécessaire d'un complexe isolant acoustique. Certains séparatifs pourront être réalisés en cloisons SAD 180 suivant études de structure et acoustique.

1.2.7.2. *Entre locaux privatifs et autres locaux (escaliers, halls et locaux divers)*

Sans objet.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers sur étage courant

Le plancher sera réalisé en poutrelles et hourdis béton et/ou polystyrène suivant étude thermique avec une dalle de répartition en béton et un chaînage périphérique. La section utile des poutres sera déterminée suivant calcul du bureau d'étude technique.

1.3.2. Planchers sous terrasse non accessible

Sans objet.

1.3.3. Sur locaux collectifs, locaux techniques, entrées, circulations, caves et locaux divers

Sans objet.

1.3.4. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

Sans objet.

1.3.5. Balcons

Sans objet.

1.3.6. Terrasses privatives RDC

Sans objet.

1.3.7. Dallage – Dalle portée

La dalle basse du rez-de-chaussée sera adaptée aux caractéristiques du sol rencontré et conformes aux études de sols et de structure. La dalle pourra être de type dallage sur terre-plein, dallage porté par les fondations, radier, plancher poutrelles-hourdis ou toute autre solution validée par le bureau de contrôle.

Cette dalle recevra une isolation conformément à l'étude thermique afin d'atteindre le niveau de performance énergétique. En cas de plancher Poutrelle Hourdis, ce-dernier bénéficiera de performance thermique conforme à l'étude thermique avec, éventuellement la mise en œuvre de rupteurs.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1. Entre pièces principales

Les cloisons de distribution de 72 mm d'épaisseur seront constituées de deux plaques de plâtre de 13 mm posées sur ossature métallique avec une laine minérale intérieure. Certaines cloisons pourront être en béton banché ou maçonnerie d'agglos ou briques selon les dispositions des plans et l'étude structure.

1.4.2. Entre pièces principales et pièces de service

Les cloisons de distribution de 72 mm d'épaisseur seront constituées de deux plaques de plâtre de 13 mm posées sur ossature métallique avec une laine minérale intérieure. Certaines cloisons pourront être en béton banché ou maçonnerie d'agglos selon les dispositions des plans et l'étude structure.

Pour certaines cloisons, localement les parements seront hydrofuges suivant réglementation et selon les dispositions des plans.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers communs extérieures et intérieures

Sans objet.

1.5.2. Escaliers de secours

Sans objet.

1.6. CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1. Conduits de fumée des locaux de l'immeuble

Sans objet.

1.6.2. Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble

Dans les logements, des conduits souples seront prévus dans des gaines techniques (maçonnées et/ou cloisonnées) et faux plafonds, reliés d'une part aux bouches d'extraction des pièces humides, et d'autre part au ventilateur d'extraction individuel, pour assurer une ventilation mécanique contrôlée conformément aux préconisations de l'étude thermique afin d'atteindre le niveau de performance énergétique.

1.6.3. Conduits d'air frais

Les entrées d'air frais nécessaires au fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée sont prévues en façade, dans les coffres de volets roulants ou sur les vantaux des menuiseries.

Les menuiseries recevront des entrées d'air hygro-réglables ou autoréglables, suivant étude thermique.

1.6.4. Conduits de fumée de chaufferie

Sans objet.

1.6.5. Ventilation sous-station réseau de chaleur

Sans objet.

1.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1. Chutes d'eaux pluviales

Les chutes d'eaux pluviales extérieures seront en zinc ou acier galvanisé en façade. Selon le permis de construire, elles pourront recevoir un dauphin en PVC ou Fonte en pied de chute sur une hauteur d'environ 1,00m. Les chutes intérieures seront en PVC rigide et situées en gaine technique en partie habitable, suivant réglementation.

1.7.2. Chutes d'eaux usées

Les chutes d'eaux usées seront en PVC rigide, situées en gaine technique dans les logements suivant réglementation. Elles recevront les branchements d'évacuation des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau d'eaux usées - eaux vannes.

1.7.3. Canalisations horizontales

Les canalisations horizontales seront en PVC rigide suivant réglementation locale en vigueur, de diamètre calculé suivant les débits à évacuer. Certaines conduites horizontales pourront être apparentes.

1.7.4. Branchements aux égouts

Les eaux usées, les eaux vannes et les eaux pluviales seront raccordées au réseau public. Pour les eaux pluviales, suivant le règlement du lotissement et prescriptions de la commune, elles pourront être infiltrées.

Elles feront éventuellement l'objet d'un relevage par pompe avant le rejet dans le réseau public.

1.8. TOITURES

1.8.1. Charpente et couverture

Les charpentes sont en fermettes de bois assemblées par connecteurs, traitées 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, tôle ou en bois.

La couverture est réalisée en tuiles béton teinté dans la masse, d'aspect et de couleur conforme au Permis de Construire. Les toitures sont équipées des accessoires réglementaires.

Les gouttières et chutes d'eaux pluviales sont en acier galvanisé ou en zinc. Elles sont raccordées au réseau d'eaux pluviales ou tout ouvrage de rétention ou d'infiltration. (Dito 1.7.1).

Les solins, noues, couvertines, entablement, lucarnes, etc. sont en zinc ou en acier galvanisé. Les couvertines des relevés maçonnés pourront être en béton, acier, aluminium ou toute autre matériaux validé par le bureau de contrôle et selon plans architecte et Permis de Construire.

Le complexe de toiture recevra une isolation conformément à l'étude thermique afin d'atteindre le niveau de performance énergétique

1.8.2. Étanchéité et accessoires

Sans objet.

1.8.3. Souches de cheminées, ventilations et conduits divers

Les sorties en toiture seront réalisées en zinc, en acier, en PVC ou en maçonnerie, suivant les plans de l'architecte et contraintes techniques. Les ventilations se feront en tuiles.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1. SOLS ET PLINTHES

En cas de pose de revêtements de sols différents dans 2 pièces contiguës, un seuil d'une hauteur maximale de 2 cm pourra être admis et une barre de seuil ou baguette d'angle sera posée si nécessaire.

2.1.1. Sols et plinthes des pièces sèches des logements

Une chape thermique au RDC pourra être mise en œuvre suivant l'étude thermique.

Dans les pièces sèches, les revêtements de sols sont traités,

- en carrelage 45 x 45 cm ou format s'en rapprochant type « CARIOCA » ou 20 x 60 cm ou format s'en rapprochant type « CHILL », de chez DECOCERAM ou équivalent, pose droite, y compris plinthes carrelage assorties.

Localisation : entrée, séjour et dégagement compris placard

- en parquet stratifié type « Riviera Pro ou Trendline Pro », de chez BERRY ALLOC ou équivalent. Les plinthes seront assorties ou de couleur blanche selon choix architecte.

Localisation : chambres compris placards

Il sera proposé à l'Acquéreur un choix de coloris dans la gamme retenue par le Maître d'Ouvrage.

2.1.2. Sols et plinthes des pièces de service « humides » (cuisine, salle d'eau et WC)

Une chape thermique au RDC pourra être mise en œuvre suivant l'étude thermique.

Les sols des pièces humides (cuisine, salles d'eau, WC) seront revêtus d'un carrelage 45 x 45 cm ou format s'en rapprochant type CARIOCA ou 20 x 60 cm ou format s'en rapprochant type CHILL, de chez DECOCERAM ou équivalent, pose droite, y compris plinthes carrelage assorties.

Dans le cas de douche à l'italienne, l'espace douche pourra recevoir un carrelage antidérapant pour répondre à la réglementation.

Il sera proposé à l'Acquéreur un choix de coloris dans la gamme retenue par le Maître d'Ouvrage.

2.1.3. Sols des terrasses/balcons privés

Sans objet.

2.2. REVETEMENTS MURAUX (AUTRES QU'ENDUITS, PEINTURES, PAPIERS PEINTS ET TEINTURES)

2.2.1. Revêtements muraux (salles de bain et salles d'eau)

Les murs des salles de bain et salles d'eau seront revêtus d'une faïence collée toute hauteur au droit de la baignoire et/ou de la douche.

Faïence murale dans la gamme sélectionnée par le Maître d'Ouvrage de chez ARTE ou équivalent, de dimensions 20x50 cm.

Pour les autres parties des murs, la finition est décrite au chapitre 2.8.2.

2.2.2. Revêtements muraux des autres pièces

Pour les autres parties des murs, la finition est décrite au chapitre 2.8.2.

2.3. PLAFONDS (SAUF PEINTURES, TENTURES)

2.3.1. Plafonds des pièces intérieures

Certaines pièces recevront des faux-plafonds ou des soffites, composés d'une plaque de plâtre pour permettre le passage de conduits de ventilation ou d'évacuation des eaux (localisation suivant plans architecte).

Les plafonds recevront une finition en peinture blanche mate sur support en plaque de plâtre.

2.3.2. Plafonds du dernier étage

Les plafonds du dernier étage, situés sous la charpente (partie horizontale), et les rampants (parties obliques) sont exécutés en plaques de plâtre posées sur un contre-lattage métallique de type « PLACOSTIL » ou similaire, d'épaisseur et de nature conforme à la réglementation et ayant reçu l'agrément du Bureau de Contrôle.

Les plafonds du dernier étage sont doublés de laine minérale ou laine de roche, déroulée et/ou soufflée, ou toute autre solution ayant reçu l'agrément du Bureau de Contrôle et répondant à l'étude thermique.

2.3.3. Plafonds des séchoirs à l'air libre

Sans objet.

2.3.4. Plafonds des loggias

Sans objet.

2.3.5. Sous-face des balcons

Sans objet.

2.4. MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1. Menuiseries extérieures des pièces principales

Les fenêtres et les portes fenêtres seront des menuiseries en PVC blanc, conformément au Permis de Construire, ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux, avec ou sans partie fixe selon plans. Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires. Pose et dimensions suivant plans architectes et réglementation. Les châssis (hormis les portes fenêtres) seront équipés d'un ouvrant à la française et un ouvrant oscillo-battant. Certains châssis pourront être fixes suivant leur accessibilité.

2.4.2. Menuiseries extérieures des pièces de service

Il est prévu le même équipement que pour les pièces principales.

2.5. FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION SOLAIRE

2.5.1. Pièces principales (chambres & séjour)

Toutes les baies courantes seront équipées de volets roulants PVC avec manœuvre manuelle à sangle ou à treuil selon les dimensions.

Pour des raisons liées à la réglementation thermique et le niveau de performance à atteindre, certaines baies pourront être équipées d'une manœuvre électrique avec ou sans fonction crépusculaire, suivant étude thermique.

2.5.2. Pièces de service

Selon plans architecte, certaines baies seront équipées de volets roulants PVC avec manœuvre manuelle à sangle ou à treuil selon les dimensions. Dans les salles de bain, salles d'eau et cages d'escaliers, certaines ouvertures pourraient ne pas être pourvues de volet roulant.

Pour des raisons liées à la réglementation thermique et le niveau de performance à atteindre, certaines baies pourront être équipées d'une manœuvre électrique avec ou sans fonction crépusculaire, suivant étude thermique.

2.6. MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1. Escalier intérieur au logement

Sans objet.

2.6.2. Plinthe bois

Toutes les pièces des parties habitables, revêtues d'un sol de type parquet stratifié (chambres), sont équipées de plinthes assorties au parquet ou plinthes blanches selon choix architecte.

2.6.3. Huisseries et bâtis

Les portes seront équipées d'huissieries en bois peint ou pré-laquées, chambranle contre-chambranle, ou bloc-porte métallique, selon le choix de l'architecte.

2.6.4. Portes intérieures

Les portes battantes seront isoplanes ou postformée avec âme alvéolaire de type DEYA, XIDOOR ou équivalent, prélaquées en blanc, équipées de poignées de porte aspect argent sur plaque ou similaire, avec condamnation pour les salles de bain, salles d'eau et WC, et serrure à clef pour les chambres. Il n'est pas prévu de butée de porte.

2.6.5. Impostes en menuiseries

Les impostes seront réalisées dans le même matériau que les cloisonnements, sauf contraintes techniques.

2.6.6. Portes d'entrées

Les portes d'entrées des pavillons seront des blocs porte métallique à âme pleine de type DEYA ou équivalent. Elles seront montées sur huisseries métalliques, d'une serrure à 3 points et d'une béquille côté intérieur et extérieur. Elles seront de couleur selon plans et carnet de détails de l'architecte.

Il sera prévu 2 clés par logements T2 et 3 clés par logements T3.

2.6.7. Portes de placards

Les logements seront équipés de placards (selon plans).

Les façades de placards seront en panneaux mélaminés blanc de chez KAZED ou équivalent avec les configurations suivantes :

- Soit pivotantes lorsque la façade est inférieure à 1 m de large
- Soit coulissantes dans les autres cas

Certaines portes de penderie ou placard pourront être réalisées de la même nature que les portes de distribution intérieures suivant chapitre 2.6.3. et 2.6.4.

2.6.8. Moulures et habillages

Sans objet.

2.7. SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1. Garde-corps et barres d'appui

Sans objet.

2.7.2. Grilles de protection des baies

Sans objet.

2.7.3. Ouvrages divers

Les habillages des coffrets techniques extérieurs, s'ils existent et suivant Permis de Construire, pourront être traités par des éléments préfabriqués dont les matériaux restent au choix de l'architecte et conforme au Permis de Construire.

2.8. PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1. Peintures extérieures et vernis

2.8.1.1. Sur menuiseries

Sans objet.

2.8.1.2. Sur fermetures et protections

Sans objet.

2.8.1.3. Sur serrurerie

Finition par peinture thermolaquée (sans objet pour élément de serrurerie en aluminium).

2.8.1.4. Sur parties en béton

Les parties en béton non enduit ou non revêtues resteront brutes ou recevront une peinture extérieure de type pliolite ou acrylique de teinte au choix de l'architecte. Les appuis de baies resteront bruts.

2.8.2. Peintures intérieures

2.8.2.1. Sur menuiseries

Après préparation du support, il sera appliqué deux couches de peinture blanche acrylique sur les menuiseries bois de toutes les pièces, finition satinée.

2.8.2.2. Sur murs

Après préparation du support, les murs des pièces sèches seront revêtus d'une peinture blanche finition mate. Les murs des salles de bain, WC et salle d'eau seront revêtus d'une peinture finition velours ou satinée.

Intérieur des placards, rangements et penderies, revêtu d'une peinture de la même nature que les murs de la pièce à laquelle ils se rapportent.

2.8.2.3. Sur plafonds

Après préparation du support, les plafonds seront revêtus d'une peinture mate blanche.

2.8.2.4. Sur canalisations, tuyauteries, chutes, éléments de chauffage et divers

Sur les canalisations et tuyauteries apparentes, il sera appliqué deux couches de peinture blanche.

2.8.3. Papier peint

2.8.3.1. Sur murs

Sans objet.

2.8.3.2. Sur plafonds

Sans objet.

2.9. ÉQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1. Équipements ménagers

2.9.1.1. Bloc-évier

Sans objet.

2.9.1.2. Kitchenette

Sans objet.

2.9.1.3. Appareils et mobilier

Sans objet.

2.9.1.4. Évacuation des déchets

Sans objet (voir chapitre 4 : Parties communes intérieures à l'immeuble).

2.9.1.5. Armoire sèche-linge

Sans objet.

2.9.2. Équipements sanitaires et plomberie

2.9.2.1. Distribution d'eau froide

La distribution de l'eau est assurée par des conduites en tube de polyéthylène réticulé ou en cuivre, encastrées sous gaine dans la dalle, doublages et cloisons de distribution jusqu'à chaque appareil suivant le choix de la Société.

Pour des contraintes techniques et fonctionnelles, des conduites pourront être apparentes, fixés solidement à la cloison ou au doublage.

2.9.2.2. Distribution d'eau chaude et comptage

Chaque logement sera alimenté en eau chaude depuis une pompe à chaleur air/eau.

La société se réserve le droit de modifier la marque et l'emplacement de la pompe à chaleur.

La distribution de l'eau est assurée par des conduites en tube de polyéthylène réticulé ou en cuivre, encastrées sous gaine dans la dalle, doublages et cloisons de distribution jusqu'à chaque appareil suivant le choix de la Société. Pour des contraintes techniques et fonctionnelles, des conduites pourront être apparentes, fixés solidement à la cloison ou au doublage.

2.9.2.3. Production et distribution d'eau chaude collective

Sans objet.

2.9.2.4. Évacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC apparents, raccordées aux chutes collectives.

2.9.2.5. Distribution gaz

Sans objet.

L'emplacement cuisson est desservi par une alimentation électrique conforme à la norme NFC 15-100.

2.9.2.6. Branchements en attente

Selon possibilités techniques et dimensions de la pièce, les arrivées d'eau et les évacuations seront prévues dans les cuisines pour le lave-linge et le lave-vaisselle. Pour certains pavillons, une alimentation et une évacuation pour le lave-linge pourront être prévues (suivant plan) en salle de douche et ce en respectant la réglementation électrique et PMR des locaux humides, suivant plans architecte.

2.9.2.7. Appareils sanitaires

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

WC

Les WC sur pied seront en grès ou céramique émaillée blanc, équipés d'une cuvette avec réservoir, double abattant en PVC blanc rigide de type « ULYSSE » de chez PORCHER, « VICTORIA » de chez ROCA, ou équivalent, mécanisme de chasse boutons poussoirs à 2 volumes de chasse (3L/6L) afin d'optimiser les consommations d'eau.

Les salles d'eau

Pour des contraintes sur la réglementation handicapée, suivant plans architecte, les salles d'eau au RDC recevront une douche italienne carrelée de dimensions 90 x 120 cm. Dans ce cas, une étanchéité sous carrelage et une pente d'écoulement des eaux dirigée vers le siphon seront prévues sur l'intégralité de la salle d'eau, selon préconisations du bureau de contrôle. Elle sera équipée d'une robinetterie mitigeur PORCHER modèle OLYOS ou ROCA modèle VICTORIA N ou équivalent avec douchette 1 jet et barre de douche.

Il sera prévu un ensemble meuble sous plan vasque de marque CHENE VERT modèle ALIZEE TIROIRS avec réglette Led, miroir, vasque fleur d'eau NEO ou équivalent et robinetterie PORCHER modèle OLYOS ou ROCA modèle VICTORIA L ou équivalent.

2.9.2.8. Robinetterie

La robinetterie sera « OLYOS » de chez PORCHER, « VICTORIA-N » de chez ROCA ou équivalent, de type mitigeur pour la salle de bain et salle d'eau.

2.9.2.9. Accessoires divers

Sans objet.

2.9.3. Équipements électriques

2.9.3.1. Type d'installation

L'installation électrique sera du type encastré, conforme aux normes, avec pour origine le tableau d'abonné avec porte situé en gaine technique logement équipé d'un disjoncteur général, organes de coupure et de protection et du comptage.

Le tableau avec disjoncteurs divisionnaires est situé à l'emplacement choisi par la société, à l'intérieur du logement.

2.9.3.2. Puissance à desservir

Sans objet.

2.9.3.3. Équipement de chaque pièce

L'appareillage sera blanc de type SCHNEIDER ELECTRIC gamme « OVALIS », ou de type LEGRAND gamme « DOOXIE », ou équivalent. Tous les circuits seront reliés à la prise de terre.

Les foyers lumineux fixes seront équipés de DCL. Les logements seront équipés de DAAF positionnés hors salles d'eau et cuisine (suivant le décret du 10/01/2011).

Les gaines techniques logements seront également équipées de tableau de communication permettant le raccordement des besoins en télévision, téléphone et fibre optique.

Le nombre et l'implantation des points lumineux et prises de courant seront conformes à la norme NFC 15-100.

Il sera prévu des ampoules dans toutes les pièces.

Confort Électrique :

Entrée :

- 1 prise de courant 10/16 A + T
- 1 tableau disjoncteur encastré avec protection des circuits
- 1 point lumineux en plafond

Dégagement >4m² :

- 1 point lumineux en plafond
- 1 prise de courant 10/16 A+T

Séjour :

- 1 prise 10/16A + T par tranche de 4m² de surface avec un minimum de 5 prises dont une à hauteur de l'interrupteur à l'entrée du séjour pour les logements accessibles PMR
- 1 point lumineux en plafond
- 2 prises RJ45 à proximité

Chambres :

- 4 prises de courant 10/16 A + T dont une à hauteur de l'interrupteur à l'entrée de la chambre de l'unité de vie (cas d'une chambre en RDC)
- 3 prises de courant 10/16 A + T (chambres à l'étage)
- 1 prise RJ45
- 1 point lumineux en plafond

Salle d'eau :

- 2 prises 10/16 A + T hors volume protection, dont une PC à hauteur de l'interrupteur de l'entrée de la SDE de l'unité de vie pour les logements accessibles PMR
- 1 prise 10/16 A + T hors volume de protection pour les logements non accessibles PMR
- 1 point lumineux en applique sur simple allumage au droit du lavabo
- 1 point lumineux en plafond

Cuisine (> 4 m²) :

- 6 prises 10/16 A + T dont 4 à 1,20 m (pour plan de travail), dont une des PC située à 1,20 m sera positionnée au niveau de l'interrupteur à l'entrée de la cuisine pour les logements accessibles PMR
- 1 prise hotte à hauteur 1,80 m
- 1 socle 32 A
- 3 prises spécialisées 16 A + T (la prise pour le LL pourra être installée dans la salle de bain ou salle d'eau)
- 1 point lumineux en plafond
- 1 socle DCL en applique

Cuisine (< 4 m²) :

- 3 prises 10/16 A + T dont 2 à 1,20 m (pour plan de travail), dont une des PC située à 1,20 m sera positionnée au niveau de l'interrupteur à l'entrée de la cuisine pour les logements accessibles PMR
- 1 prise hotte à hauteur 1,80 m
- 1 socle 32 A
- 3 prises spécialisées 16 A + T (la prise pour le LL pourra être installée dans la salle de bain ou salle d'eau)
- 1 point lumineux en plafond
- 1 socle DCL en applique

WC (cas des WC séparés) :

- 1 point lumineux en plafond commandé par simple allumage à l'accès
- 1 prise de courant 10/16 A + T à hauteur de l'interrupteur à l'entrée du WC de l'unité de vie pour les logements accessibles PMR

Extérieur :

- 1 applique en façade
- 1 prise de courant 10/16 A + T

2.9.3.4. Sonnerie de porte palière

Les portes d'entrée sont équipées d'un carillon électrique et d'un bouton poussoir au droit de la porte d'entrée.

2.9.3.5. Panneaux photovoltaïques

Sans objet.

2.9.4. Chauffage, cheminées, ventilations

2.9.4.1. Type d'installation

La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur dont la puissance est conforme à l'étude thermique. Chauffage par radiateurs (panneaux acier) à circulation d'eau chaude.

La Société se réserve le droit de modifier la marque et l'emplacement de la pompe à chaleur, ainsi que l'emplacement, le nombre et la dimension des radiateurs dans le respect de l'étude thermique.

Le transport des calories est assuré par une installation bitube réalisée en tubes de polyéthylène réticulé ou de cuivre, encastrés en dalle, planchers, plafonds, doublages et cloisons de distribution. Pour des contraintes techniques certains tubes pourront être apparents.

2.9.4.2. Températures garanties dans les diverses pièces par températures minimale extérieure

Suivant la réglementation en vigueur, par une température extérieure minimale de - 15°C, les pièces d'eau pourront être chauffées à + 22°C, salon/séjour à + 20°C, et les chambres à +19°C.

La température dans chaque pavillon est réglée à l'aide d'un thermostat d'ambiance électronique et programmable ou sonde d'ambiance (suivant étude thermique), et de robinets thermostatiques dans les pièces où la réglementation en vigueur l'impose.

2.9.4.3. Appareils d'émission de chaleur

Radiateurs, de type FINIMETAL (REGGANE), NEOMITIS (NELPHYS 6) ou équivalent, à circulation d'eau chaude dans séjour, chambre(s) et cuisine, selon plans du bureau d'études fluides.

Il sera prévu un sèche-serviettes dans les salles d'eau avec robinet simple, de type « BANGA Hydraulique » de chez FINIMETAL, ou « DANAÏS HYDRO » de chez NEOMITIS, ou équivalent.

2.9.4.4. Conduits de fumée

Sans objet.

2.9.4.5. Conduits et prises de ventilation

La ventilation des maisons s'effectuera au moyen d'une VMC individuelle contrôlée, simple flux hygroréglable de type B, les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle d'eau et WC) conformément aux résultats de l'étude technique et thermique.

2.9.4.6. Conduits et prises d'air frais

Les prises d'air frais s'effectueront par des grilles d'entrée d'air intégrées dans les caissons de volets des menuiseries ou en façade selon les exigences techniques.

2.9.5. Équipement intérieur des placards et pièces de rangement

Selon plans de l'architecte, les placards et penderies seront équipés d'une tablette chapelière et d'une tringle.

2.9.5.1. Placards

Idem 2.6.7.

2.9.5.2. Pièces de rangement

Sans objet.

2.9.6. Équipements de télécommunications

2.9.6.1. Radio T.V.

2 prises de communication (RJ45) dans le séjour et 1 RJ45 dans la chambre principale pour réception des chaînes télé-numériques hertziennes nécessitant un décodeur. Compatibilité de l'installation avec la norme du réseau câblé et TNT. Antenne collective prévue sur toiture ou dans les combles.

Dans le cadre d'une opération avec plusieurs bâtiments, l'antenne pourra être commune aux bâtiments.

2.9.6.2. Téléphone

Dans les communes non desservies par la fibre optique, selon exigences concessionnaires, à partir de la gaine ORANGE située sur le palier, fourreaux et fileries jusqu'aux prises RJ45 implantés dans le séjour et les chambres.

2.9.6.3. Fibre Optique

A partir de la gaine ORANGE située au rez-de-chaussée, fourreaux et fileries jusqu'aux prises implantées dans la gaine technique des communs.

3. ANNEXES PRIVATIVES

3.1. CAVES, CELLIERS, GRENIERS

3.1.1. Murs et cloisons

Sans objet.

3.1.2. Sols et Plafonds

Sans objet.

3.1.3. Porte d'accès

Sans objet.

3.1.4. Ventilation

Sans objet.

3.1.5. Equipement électrique

Sans objet.

3.2. BOX ET PARKINGS COUVERTS

3.2.1. Murs ou cloisons

Sans objet.

3.2.2. Plafonds

Sans objet.

3.2.3. Sols

Sans objet.

3.2.4. Porte d'accès

Sans objet.

3.2.5. Ventilation naturelle

Sans objet.

3.2.6. Équipement électrique

Sans objet.

3.3. PARKING EXTERIEUR

3.3.1. Sol

Suivant Permis de Construire.

3.3.2. Délimitation au sol

Marquage peinture blanche.

3.3.3. Système de repérage

Numérotation en peinture blanche.

3.3.4. Système condamnant l'accès

Il n'est pas prévu de portail au droit de l'accès à l'ensemble immobilier en limite de propriété conformément au Permis de Construire. Aussi, aucun arceau rabattable n'est prévu au droit des stationnements.

3.4. JARDINS A JOUISSANCE PRIVATIVE

Les jardins seront engazonnés. Un bornage du terrain sera réalisé par un géomètre expert. Une clôture rigide de hauteur 1,20m délimitera les jardins privatifs.

Les jardins sont engazonnés en saison et par immeuble. L'arrosage et l'entretien du jardin par l'acquéreur sont visés dans le livret d'accueil qui lui sera remis lors de la livraison.

Dans le cadre de l'aménagement des lots, tout ouvrage rendu nécessaire par la topographie du terrain, talus, noues et soutènement divers est accepté par le réservataire. Aucun mouvement de terre et remblaiement, autres que ceux prévus au Permis de Construire ne pourront être exécutés par l'acquéreur.

La terre du site sera remise en place. En aucun cas les mouvements de terre réalisés par la Société ne pourront être modifiés.

Un robinet extérieur, une prise électrique 10/16 A + T et une applique murale seront prévues en façade arrière. Localisation suivant plans architecte.

4. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES A L'IMMEUBLE

4.1. HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

4.1.1. Sols

Sans objet.

4.1.2. Parois

Sans objet.

4.1.3. Plafonds

Sans objet.

4.1.4. Éléments de décoration

Sans objet.

4.1.5. Portes d'accès principales et secondaires et système de fermeture, appel des occupants de l'immeuble

Sans objet.

4.1.6. Boîtes aux lettres et à paquets

Des boîtes aux lettres individuelles seront placées devant chaque pavillon et respecteront les normes de La Poste. A la demande des services de La Poste, les boîtes aux lettres pourront être regroupées par batterie, emplacement suivant exigence des services postaux.

4.1.7. Tableau d'affichage

Sans objet.

4.1.8. Evacuation et sécurité gaz

Sans objet.

4.1.9. Chauffage

Sans objet.

4.1.10. Équipement électrique

Sans objet.

4.2. CIRCULATIONS DES ÉTAGES

4.2.1. Sols y compris escaliers

Sans objet.

4.2.2. Murs

Sans objet.

4.2.3. Plafonds

Sans objet.

4.2.4. Élément de décoration

Sans objet.

4.2.5. Chauffage

Sans objet.

4.2.6. Portes

Sans objet.

4.2.7. Équipement électrique

Sans objet.

4.3. CIRCULATIONS DES SOUS-SOLS

4.3.1. Sols

Sans objet.

4.3.2. Murs

Sans objet.

4.3.3. Plafonds

Sans objet.

4.3.4. Portes d'accès

Sans objet.

4.3.5. Portes de boxes privatifs

Sans objet.

4.3.6. Rampe d'accès pour véhicules

Sans objet

4.3.7. Équipement électrique

Sans objet.

4.4. CAGES D'ESCALIERS

4.4.1. Sols des paliers

Sans objet.

4.4.2. Murs

Sans objet.

4.4.3. Plafonds et sous-face de la paillasse

Sans objet.

4.4.4. Escaliers (marches, contre – marches, limons, plinthes, garde-corps intérieurs aux parties communes)

Sans objet.

4.4.5. Chauffage, ventilation

Sans objet.

4.4.6. Eclairage

Sans objet.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Local vélos

Des rangements vélos communs sont prévus en extérieur et seront réalisés suivant Permis de Construire et réglementation en vigueur. Les locaux seront réalisés en structure bois ou acier. L'aspect extérieur sera traité en bardage bois ajouré. Le local ne sera ni étanche à l'air ni à l'eau. La toiture sera réalisée conformément au Permis de Construire. Le sol sera traité en enrobé ou béton surfacé, avec peinture anti-poussière.

La porte d'accès sera munie d'une poignée intérieure et d'une poignée fixe extérieure avec serrure à barillet.

Un plafonnier branché sur détecteur de présence sera prévu.

4.5.2. Buanderie collective

Sans objet.

4.5.3. Séchoir collectif

Sans objet.

4.5.4. Locaux de rangement et d'entretien

Sans objet.

4.5.5. Locaux sanitaires

Sans objet.

4.6. LOCAUX SOCIAUX

4.6.1. Salle de bricolage

Sans objet.

4.6.2. Salle de jeux et de réunions

Sans objet.

4.7. LOCAUX TECHNIQUES

4.7.1. Local de réception des ordures ménagères

Une aire de présentation des ordures ménagères est prévue à l'entrée de l'opération. Elle comprendra des bacs aériens pour le tri. Celle-ci sera entourée d'une haie végétale.

4.7.2. Chaufferie

Sans objet.

4.7.3. Sous-station de chauffage

Sans objet.

4.7.4. Local des surpresseurs

Sans objet.

4.7.5. Local Transformateur EDF

Sans objet.

4.7.6. Local machinerie d'ascenseur

Sans objet.

4.7.7. Local ventilation mécanique

Sans objet.

4.8. CONCIERGERIE

4.8.1. Composition du local

Sans objet.

4.8.2. Équipement divers

Sans objet.

5. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Sans objet.

5.2. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

5.2.1. Équipement thermique de chauffage

5.2.1.1. Production de chaleur

Sans objet.

5.2.1.2. Régulation automatique

Sans objet.

5.2.1.3. Accessoires divers

Sans objet.

5.2.1.4. Colonnes montantes

Sans objet.

5.2.2. Service d'eau chaude :

5.2.2.1. Production d'eau chaude

Sans objet.

5.2.2.2. Réservoirs

Sans objet.

5.2.2.3. Pompes et brûleurs

Sans objet.

5.2.2.4. Comptage général

Sans objet.

5.2.2.5. Colonnes montantes

Sans objet.

5.3. TELECOMMUNICATIONS

5.3.1. Téléphone

En liaison avec les services ORANGE et selon leurs exigences, les installations seront réalisées en attente du raccordement.

5.3.2. Antennes T.V. et radio

Sans objet.

5.4. RECEPTION, STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères seront stockées dans des containers individuels (non fournis et à charge de la copropriété), situés sur l'aire à ordures ménagères en extérieur dans l'emprise de la copropriété.

Dans le cas de PAVE, Point d'Apport Volontaire Enterré, suivant exigences de la commune, les ordures ménagères seront traitées collectivement et suivant emplacement déterminé par l'aménageur et la commune.

5.5. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

Sans objet.

5.6. ALIMENTATION EN EAU

5.6.1. Comptages généraux

Ils se feront depuis le compteur général et comporteront une vanne d'arrêt général.

5.6.2. Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression, traitement de l'eau

L'installation d'alimentation en eau sera réalisée conformément aux exigences techniques et réglementaires.

5.6.3. Colonnes montantes

Sans objet.

5.6.4. Branchements particuliers

Les compteurs individuels seront posés en fosse à multi comptage suivant les prescriptions du gestionnaire de l'immeuble. L'acquéreur se verra verser une provision pour la pose de ces compteurs d'eau froide.

5.7. ALIMENTATION EN GAZ

5.7.1. Colonnes montantes

Sans objet.

5.7.2. Branchement et comptages particuliers

Sans objet.

5.7.3. Comptages des services généraux

Sans objet.

5.8. ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.8.1. Comptages des services généraux

Sans objet.

5.8.2. Colonnes montantes

Sans objet.

5.8.3. Branchement et comptages particuliers

Le compteur individualisé sera situé dans tableau électrique dans le pavillon sauf exigence contraire du concessionnaire. Branchement dans coffret extérieur suivant exigences concessionnaires. La fourniture et la pose du compteur sera à la charge de l'acquéreur suivant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

6. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES AUX IMMEUBLES ET LEURS ÉQUIPEMENTS

L'accès à la copropriété se fera à partir de la voie publique du lotissement.

6.1. VOIRIE ET PARKINGS

6.1.1. Voirie d'accès

Elles seront réalisées par une couche de fondation, imprégnation, et finition par une couche d'enrobé, avec bordures délimitant les espaces verts et suivant Permis de Construire.

6.1.2. Parkings

Ils seront réalisés par une couche de fondation, imprégnation, et finition par une couche d'enrobé. Suivant Permis de Construire, le traitement de surface pourra être en dalles gravillons, Evergreen ou pavés béton, avec bordures délimitant les espaces verts selon le projet de l'architecte.

6.2. CIRCULATIONS DES PIETONS

6.2.1. Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cour

Ils seront réalisés par une couche de fondation, imprégnation, et finition par une couche d'enrobé. Suivant Permis de Construire et localisation, le traitement de surface pourra être en béton balayé, béton désactivé, ou pavés béton, avec bordures délimitant les espaces verts selon le projet de l'architecte.

6.3. ESPACE VERT

6.3.1. Aire de repos

Sans objet.

6.3.2. Plantations d'arbres, arbustes, fleurs

Plantations d'arbres, d'arbustes, haies vives et engazonnement suivant plan de masse. Le choix des essences d'arbres et d'arbustes favorisera les espèces peu allergènes, selon le projet de l'architecte, conformément au Permis de Construire.

6.3.3. Engazonnement

Selon plans architecte et engazonnement en saison et par maison.

6.3.4. Arrosage

Il n'est pas prévu d'installation collective ; l'arrosage des végétaux (plantations et gazon) est à la charge de la copropriété et de l'acquéreur dès la remise des clefs et conditionne la garantie de reprise.

6.3.5. Bassins décoratifs

Sans objet.

6.3.6. Chemin de promenade

Sans objet.

6.4. AIRE DE JEUX ET EQUIPEMENTS SPORTIFS

6.4.1. Sol

Sans objet.

6.4.2. Équipements

Sans objet.

6.5. ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

6.5.1. Signalisation de l'entrée de l'immeuble

Sans objet.

6.5.2. Éclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres.

Selon plans architecte et réglementation PMR.

6.6. CLOTURES

6.6.1. Sur rue

Selon détail architecte et suivant Permis de Construire. Les clôtures seront en grillage rigide, de hauteur 1,20m.

6.6.2. Avec les propriétés voisines

Selon détail architecte et suivant Permis de Construire.

Une clôture rigide de hauteur 1,20m sera réalisée pour la délimitation des jardins privés. Il ne sera pas prévu de portillon individuel. Aucune autre clôture ne sera prévue pour délimiter les espaces communs de la copropriété.

6.7. RESEAUX DIVERS

6.7.1. Eau potable

Alimentation depuis le Domaine Public.

6.7.2. Gaz

Sans objet.

6.7.3. Électricité (poste de transformation extérieur)

Raccordement au réseau BT conforme aux préconisations et demandes des concessionnaires.

6.7.4. Postes d'incendie, extincteurs

Sans objet.

6.7.5. Égouts

Les évacuations d'égouts, après relevage si nécessaire, seront raccordées sur les réseaux d'assainissement en voirie publique.

6.7.6. Épuration des eaux

Sans objet.

6.7.7. Télécommunications

Le raccordement des pavillons se fera depuis le réseau télécom.

6.7.8. Fibre optique

Le raccordement des pavillons se fera depuis le réseau télécom.

Le pavillon pourra être raccordé à la fibre optique suivant la disponibilité de la fibre en voirie publique lors des travaux. La demande de raccordement restant à la charge du futur propriétaire.

6.7.9. Drainage du terrain

Sans objet. Il peut être constaté la présence de flaques d'eau en surface lors d'épisodes pluvieux intenses.

6.7.10. Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours et jeux

Selon plans architecte et exigences des concessionnaires.

7. CONTROLES ET DIVERS

7.1 Les cotes des plans sont approximatives et pourront être légèrement modifiées pour les besoins de la construction ou autres.

7.2 Les marques, modèles et dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif ; la société EUROPEAN HOMES 169 se réserve à tout moment, sur demande du Maître d'Œuvre, le droit de les remplacer par des équivalents, dans le cas de force majeure tels que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, délais non compatibles avec l'avancement du chantier.

Ces modifications dont la nécessité n'apparaît souvent qu'en cours de travaux, n'altèrent en aucun cas la qualité des prestations.

Elles seront réalisées dans l'intérêt des acquéreurs. Ces derniers s'engagent à les accepter sans réserve.

7.3 Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur, devra être préalablement soumise pour approbation au Maître d'Œuvre qui sera libre d'en refuser l'exécution, dans la mesure où elle apparaîtrait incompatible avec la qualité des travaux, le planning d'exécution du chantier, les règlements en vigueur ou les droits des tiers. Les frais de dossier et honoraires d'études, seront à la charge de l'acquéreur.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant la terminaison de la maison et sa livraison.

7.4 Le positionnement, le nombre ainsi que la dimension des gaines techniques ne sont pas contractuels ; ceux-ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution.

Il en est de même pour les positionnements, encastrés ou apparents des conduites d'alimentation et évacuation, sens d'écoulement et d'évacuation des éviers de cuisine, baignoires, lavabos, douches, cuvettes WC ainsi que pour le positionnement des chaudières et des radiateurs. Le dimensionnement et le nombre de radiateurs sont susceptibles de varier selon les calculs thermiques.

7.5 Les teintes de peinture et de matériaux des façades, l'aménagement des abords et le choix des plantations, seront déterminés par le Maître d'Œuvre, après accord du Maître d'Ouvrage.

7.6 Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive, seront contrôlés par un Bureau de Contrôle agréé.

7.7 Les frais de mise en service et d'abonnement des différents concessionnaires seront à la charge de l'acquéreur. A ce titre, l'acquéreur versera à la Société le jour de la signature de l'acte de vente une somme forfaitaire de 50€ pour la pose du compteur d'eau individuel (cf. §5.6.4).

7.8 L'acquéreur devra verser le jour de la signature de l'acte de vente sa quote-part pour le règlement des frais de gestion et provisions pour charges au syndic qui s'élève à 500 € ainsi que pour l'établissement de l'état descriptif de division pour un montant prévisionnels de 200 € (montant pouvant être réajusté par le notaire au moment de l'acquisition).

Fait en trois exemplaires à

Le

Le RÉSERVATAIRE
(Lu et approuvé + signature)

Le MAITRE D'OUVRAGE
(Lu et approuvé + signature)