



**EUROPEAN
HOMES**



**CHALLES
LES-EAUX**

ARBORÉA



**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL DE 35
APPARTEMENTS REPARTIS EN 3 BÂTIMENTS COLLECTIFS**

**CHEMIN DE BUISSON ROND
CHALLES-LES-EAUX (73 190)**

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Bâtiments Collectifs

EUROPEAN  HOMES

RENSEIGNEMENTS ET VENTE

EUROPEAN HOMES PROMOTION 222
0800 444 800

MAITRE D'OUVRAGE

EUROPEAN HOMES PROMOTION 222
10/12 Place Vendôme
75001 PARIS

ARCHITECTE

CHAMBRE ET VIBERT
Le Signal
159 Rue Albert Sylvestre,
73000 CHAMBERY
04 79 70 07 90

BUREAU DE CONTROLE

QUALICONSULT
Le Signal
159, allée Albert Sylvestre
73000 CHAMBERY
04 79 75 00 00

BET FLUIDES

BASTIDE BONDOUX
355 Allée Jacques Monod,
69800 SAINT-PRIEST
04 78 16 07 16

BUREAU STRUCTURE

OPTEAM STRUCTURES
18, Bd de la Mer Caspienne
73374 LE BOURGET DU LAC
04 79 84 28 69

ECONOMISTE

AMPC
351 Av des Massettes
L'Oppidum
73190 CHALLES-LES-EAUX
04 79 36 23 81

PRESENTATION DE L'OPERATION

EUROPEAN HOMES, promoteur immobilier national depuis 50 ans, lance la construction d'un projet immobilier de 35 logements, au cœur de CHALLES-LES-EAUX, Chemin de Buisson Rond.

Le projet se compose de :

- Trois bâtiments, A, B et C, de 35 logements au total, appartement du T2 au T4, répartis sur 3 niveaux (RDC, 1^{er} et 2^{ème} étage) accessibles par une cage d'escalier centrale et un ascenseur pour les bâtiments A et B ; le bâtiment C disposera, lui, d'une cage d'escalier centrale.
- Un parc de stationnements composé de :
 - o 48 places de stationnements closes et couvertes disposées sous le tènement des 3 bâtiments collectifs, dont 35 places boxées.
 - o 17 places de stationnement aériennes
- Des locaux vélos communs pour chaque bâtiment.
- Des caves au RDC du bâtiment A (au nombre de 28).

L'ensemble du projet sera conforme à la RT2012.

FONDATEMENTS

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols, les fondations seront en béton armé. Leur définition recevra l'accord du bureau de contrôle.

GROS ŒUVRE

Murs en béton armé et bloc béton creux thermiques ou en brique terre cuite, selon étude structure. Les épaisseurs et les armatures sont déterminées par des calculs du bureau structure après accord du bureau de contrôle.

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

MURS ET CLOISONS SEPARATIVES

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

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

PLANCHERS

Planchers en dalle pleine ou prédalle dont l'épaisseur est déterminée par l'étude Béton armé. Le plancher sur sous-sol recevra une chape sur isolant conforme à la Réglementation Acoustique et Thermique.

RAVALEMENT

Les murs de façade seront recouverts :

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

CLOISONS DE DISTRIBUTION

Les cloisons de distribution sont de type cloisons sèches de 72 mm de type PLACOSTIL composées d'une structure métallique parée de plaque de plâtre de 13 mm ou ponctuellement en cloisons sèches de 50 mm composées de deux plaques de plâtre de 10 mm posées sur « nid d'abeille » de 30 mm. Leur définition ou toute autre solution recevra l'accord du bureau de contrôle.

ESCALIERS

Pour les escaliers en superstructure, les murs et les plafonds seront revêtus d'un enduit projeté décoratif type gouttelette ou équivalent au choix du maître d'ouvrage et les sols recevront une peinture.

Eclairage par détecteur de présence.

Les escaliers en sous-sol seront laissés bruts.

CHARPENTE

Les charpentes sont en bois de sapin 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 bois traité fongicide insecticide non peint.

COUVERTURE

La couverture est constituée d'un complexe de tôles de zinc ou acier ou alu imitation joints debout d'aspect et de couleur conformes au permis de construire.

Les toitures sont équipées des accessoires réglementaires : ventilations de couverture en sous face et faitage, ventilations des eaux usées, extractions réseaux VMC.

Les gouttières et chutes d'eaux pluviales sont en acier galvanisé ou laqué ou alu ou zingué.

Celles-ci sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Les solins, noues, couvertines, entablement, lucarnes, etc. sont également en alu, zinc ou acier galvanisé, leur coloris sera conforme au permis de construire.

Les ouvrages pourront être en partie recouverts d'une toiture plate non-accessible (accès uniquement pour entretien des différents éléments en toiture) en dalle béton. Celle-ci recevra une étanchéité et une protection végétalisée ou gravillon selon localisation.

L'isolant thermique sous étanchéité répondra aux exigences de l'étude thermique.

Dalle sur sous-sol

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

DESCRIPTIF DES APPARTEMENTS

SOLS

Séjours, entrées et dégagements : carrelage en grès cérame émaillé de dimension 43 x 43 cm ou 45 x 45 cm pose droite, collé ou scellé sur chape et isolant phonique ou thermique, plinthes bois blanches bord droit ou plinthes carrelage, selon choix proposé par le promoteur.

Chambres : Parquet stratifié posé sur résilient phonique, plinthes bois blanches bord droit.

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

REVETEMENTS MURAUX

Salles de bains :

Faïence murale dimension à partir de 25 x 40 cm, toute hauteur au pourtour de la baignoire (y compris tablier) ou du bac de douche, selon choix proposé par le promoteur.

Autres pièces :

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

PLAFONDS

Dalle béton avec sous face enduite et ratisée, ou placo selon localisation, finition lisse peinture mate blanche.

MENUISERIES EXTERIEURES

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

Les pièces humides comportant des fenêtres ne seront pas équipées de volet roulant.

MENUISERIES INTERIEURES

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

Les portes palières sont à âme pleine, avec serrure de sûreté 3 points.

PLOMBERIE

Distribution d'eau froide depuis la colonne montante avec robinet d'arrêt. L'emplacement du compteur d'eau répondra aux préconisations du concessionnaire.

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

SANITAIRES

Tous les appareils sanitaires seront de couleur blanche.

Equipement de la cuisine :

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

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

Prise hotte 16A.

Equipement des salles de bains :

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

Baignoire acrylique ou acier (dimension 170 x 70 cm) équipée d'un robinet selon plan architecte. Pare bain non fourni.

Bac à douche céramique ou résine (dimension 80 x 80 cm ou 90 x 90 cm selon localisation) équipé d'un robinet thermostatique selon plan architecte. Pare douche non fourni.

Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, suivant plan (dimension 80cm).

WC suspendu avec double abattant et chasse d'eau double commande.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

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

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

TELEVISION : Une prise RJ45 dans le salon, selon norme NFC 15-100. Il ne sera pas installé d'antenne TV ni de prise coaxiale. La réception des chaînes se fera par l'abonnement de la box internet de l'utilisateur.

CHAUFFAGE

Chauffage par chaudière individuelle à condensation, alimentée par des cuves biogaz ou raccordement au réseau de gaz. Les logements seront équipés de radiateurs en acier laqué blanc avec robinets thermostatiques sauf séjour, piloté par thermostat d'ambiance.

Sèche-serviette électrique dans les salles de bains. La société se réserve le droit de modifier la marque et l'emplacement de la chaudière, ainsi que l'emplacement, le nombre et la dimension des radiateurs dans le respect de l'étude thermique.

VMC

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

EQUIPEMENTS INTERIEURS

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

Pour rappel, les placards indiqués en pointillés sur les plans de ventes sont des emplacements réservés pour un futur aménagement mais ne comprennent aucune des prestations précédentes.

ANNEXES PRIVATIVES

Garages en sous-sol :

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

Les garages ne seront pas équipés en électricité. Les circulations communes des garages seront éclairées par des hublots commandés par détecteur de présence.

Il n'est pas anormal que certains réseaux communs aux bâtiments passent dans les garages et parkings.

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

Caves :

Les murs, seront laissés bruts en béton, maçonnerie ou placo.

Le sol et le plafond seront laissés de maçonnerie, ou isolant selon localisation.

Chacune des caves sera équipée d'une porte alvéolaire équipée d'un cylindre et d'une poignée. Cette porte sera également laissée brute.

Les caves ne seront pas équipées en électricité.

Les circulations communes des caves seront éclairées par des hublots commandés par détecteur de présence.

PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

HALL D'ENTREE

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

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

Murs : revêtement mural décoratif, enduit ou peinture.

Plafond phonique selon règlementation acoustique.

Portes d'entrées en acier ou aluminium laqué.

Système de portier INTRATONE. Abonnement à inclure dans les charges de copropriété.

CIRCULATIONS DES ETAGES

Sol : moquette grand passage ou revêtement PVC.

Murs : revêtement mural décoratif, enduit ou peinture.

Plafond phonique selon règlementation acoustique.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Spots ou appliques commande par détecteur de présence.

LOCAUX ANNEXES (RDC ET SOUS-SOLS) :

Les locaux seront laissés bruts de maçonnerie ou placo, que ce soit au niveau des sols et des murs.

Les plafonds resteront bruts ou isolés selon règlementation.

Ils ne seront pas équipés en électricité.

AMENAGEMENT EXTERIEUR

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

Balcons, ou terrasses : Les balcons et les terrasses sur surfaces étanchées seront revêtues de dalles ou carrelage sur plots. Le choix sera fait par le maitre d'ouvrage.

Ils seront équipés d'un point lumineux.

Un robinet de puisage sera prévu sur les terrasses avec jardinière et les logements disposant d'un jardin. Les logements situés en RDC auront des terrasses selon plan de vente, traitées en stabilisé, dalles sur plots ou sur lit de stable.

Jardins : Les jardins seront engazonnés et clôturés conformément au permis de construire. L'arrosage et l'entretien du jardin par l'acquéreur sont visés dans le livret d'accueil qui lui est remis lors de la livraison. Les clôtures sont réalisées par la société conformément au permis de construire. Toutefois, celles-ci pourront être doublées d'une haie vive à la charge de l'acquéreur (clôtures intérieures de 1 m – haie vive de 1,20 m).

Selon le permis de construire et les prescriptions du bureau d'étude VRD, l'engazonnement se fera en saison. La terre végétale sera celle du site, aucun autre mouvement ou apport n'est prévu. De ce fait, la présence de cailloux dans celle-ci ne pourra être considérée comme anormale.

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

Il sera réalisé, sur le fond de certains jardins, des noues de rétention/d'infiltration aux caractéristiques dimensionnelles conformes aux recommandations de l'étude de sol et du bureau d'étude VRD.

En aucun cas il ne sera possible d'y apporter des modifications, que ce soit par des constructions, par la mise en place d'annexes ou même par des plantations.

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

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

et feront l'objet d'une servitude de passage et d'entretien au profit de la copropriété.

Un réseau d'approvisionnement en eau potable déjà existant passe dans les parties communes extérieures de la copropriété : devant l'aire de rencontre, jusque sous les parkings extérieurs.

Pendant toute la durée des travaux sur l'ensemble immobilier, les trottoirs et voiries seront laissés à l'état brut d'empiérement afin que l'enrobé définitif ne soit pas endommagé par le passage des engins de chantier. La livraison des stationnements extérieurs pourra avoir lieu à des dates différentes et ultérieures aux livraisons. Ce décalage, s'il devait avoir lieu, ne pourra donner suite à aucune réclamation ou dédommagement.

Les accès aux garages sont interdits aux véhicules lourds. Les trottoirs et voiries se feront par tranche.

DIVERS

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

Les cloisonnements, appareillages plomberies, sanitaires, chauffages et électriques ne pourront en aucun cas être modifiés. Toute demande de modification par l'acquéreur sera soumise à l'approbation du Bureau de Contrôle et du réservant et fera l'objet d'un chiffrage.

Néanmoins, le réservant conserve le droit de refuser totalement ou partiellement la demande de modification sans que cela ne remette en cause le fondement de la réservation et la réalisation à son terme de la vente.

Les plans de façade sont conformes au Permis de Construire.

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

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

Au titre de la participation aux frais de la création de la copropriété vous aurez à régler une somme forfaitaire de **350 €** le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

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

La présente notice descriptive sommaire est établie à titre indicatif.

Les prestations ci-dessus pourront être modifiées pour raisons techniques ou d'approvisionnement sans pour autant en amoindrir la qualité. D'une manière générale, l'acquéreur ne pourra en aucun cas réclamer l'une des prestations prévues à la présente notice descriptive dans la mesure où celle fournie par le vendeur correspond à une qualité réputée équivalente sur la base des informations données par l'architecte. L'acquéreur reconnaît cette clause comme étant essentielle, clause sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté. Le descriptif contractuel détaillé sera déposé au rang des minutes du notaire.

EUROPEAN  HOMES



EUROPEAN  HOMES