



MYANS

Les jardins du Mont-Joigny



**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL DE 38
logements
REPARTIS en 5 BÂTIMENTS ET 6 VILLAS INDIVIDUELLES**

**Chemin des Prés de la Tour
73800 MYANS**

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

Bâtiments Collectifs



RENSEIGNEMENTS ET VENTE

EUROPEAN HOMES CENTRE

0800 444 800

MAITRE D'OUVRAGE

EUROPEAN HOMES 46

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

SOCOTEC

256, rue François Guise
73000 CHAMBERY
04 79 69 47 09

BET FLUIDES

NEC

1293, route de Lyon
38110 SAINT-JEAN-DE-SOUDAIN
09 72 10 40 41

BUREAU STRUCTURE

OPTEAM STRUCTURES

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

ECONOMISTE

EDITEC

Centre Edelweiss
48, rue des Grives
38920 CROLLES
04 76 24 13 70

PRESENTATION DE L'OPERATION

EUROPEAN HOMES, promoteur immobilier national depuis 50 ans, lance la construction d'un projet immobilier de 38 logements, au cœur de MYANS, Route des Belledonnes.

Le projet se compose de 3 lots pour un total de 32 logements collectifs et 6 maisons :

- Le lot 2, composé de trois bâtiments de logements collectifs A, B et C, de 6, 5 et 6 logements chacun en R+1 pour les bâtiments A et C et en R+2 pour le bâtiment B, ainsi que trois maisons individuelles.
- Le lot 3b, composé d'un bâtiment de logements collectifs en R+2, comportant 8 logements.
- Le lot 4, composé d'un bâtiment de 7 logements collectifs en R+1 et 3 maisons individuelles.
- Un parc de stationnements composé de :
 - o Sur le lot 2 : 21 places de stationnements, dont 20 places boxées disposées sous le tènement des bâtiments A et B, 4 places boxées en RDC (deux dans le bâtiment B et deux dans le bâtiment C) et 11 places aériennes.
 - o Sur le lot 3b : 8 places de stationnement boxées en RDC et 7 places aériennes
 - o Sur le lot 4 : 10 places de stationnement boxées en RDC et 9 places aériennes
- Des locaux vélos communs pour les bâtiments collectifs.

L'ensemble du projet sera conforme à la RE2020.

FONDATIONS

Le bâtiment sera fondé sur le bon sol. Selon les résultats de la campagne de reconnaissance de sols, les fondations en béton armé consisteront en semelles superficielles isolées ou filantes, puits, pieux, ou radier. Leur définition sera validée par le bureau de contrôle.

GROS ŒUVRE

Les murs périphériques des sous-sols, pour les bâtiments concernés, seront en béton armé.

Les murs séparatifs entre garages seront en maçonnerie ou béton.

En superstructure, les murs seront en béton armé et maçonnerie creuse thermique, 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 maçonnerie creuse isolante et/ou béton. 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 de béton armé, pré-dalle ou plancher poutrelle-hourdis. Epaisseur déterminée par l'étude Béton armé.

Les planchers bas du rez-de-chaussée, seront complétés par une isolation thermo-acoustique, ou toute autre solution ayant reçu l'agrément du bureau de contrôle.

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 bois et en parement pierre 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 50 mm d'épaisseur composées de 2 plaques de plâtre de 10 mm d'épaisseur posées sur « nid d'abeille » de 30mm.

ESCALIERS

Pour les escaliers en superstructure, les murs et les plafonds et les sols seront bruts.

Eclairage par détecteur de présence.

Pour les bâtiments concernés par un sous-sol : les escaliers en sous-sol seront laissés bruts.

L'ensemble des escaliers sera équipé d'une main courant en alu ou en acier laqué.

TOITURE

Charpente / Couverture / zinguerie

La charpente est en bois assemblée par connecteurs ou fermette, traités 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 de coloris conforme au permis ou bois traité fongicide insecticide, laissés brut selon exposition.

Certains éléments de charpente (poutre/pied de ferme ou poteaux) non exposés seront laissés bruts (côtés intérieur et extérieur) et pourront être apparents dans le logement.

L'isolant thermique dans les combles répondra aux exigences de l'étude thermique. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en acier galvanisé, zinc ou PVC.

La couverture sera réalisée en tuiles minérales, ou terre cuite, d'aspect et de couleur conformes au permis de construire.

Dalle sur sous-sol (pour les bâtiments A et B du lot 2)

La dalle sur sous-sol au droit des espaces extérieurs recevra une étanchéité multifonction avec feutre jardin, couche drainante sous une épaisseur de terre d'environ 30 cm. Selon localisation revêtement des cheminements le cas échéant.

DESCRIPTIF DES APPARTEMENTS

SOLS DES LOGEMENTS EN RDC

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 thermo-acoustique. Plinthes assorties ou plinthes bois blanches bord droit, selon choix proposé par le promoteur.

Chambres : Parquet stratifié posé sur chape et isolant thermo-acoustique, plinthes assorties ou plinthes blanches selon choix proposé par le promoteur.

Pièces humides : carrelage en grès cérame émaillé 43 x 43 cm ou 45 x 45 cm pose droite, collé ou scellé sur chape et isolant thermo-acoustique, plinthes assorties ou plinthes bois blanches, selon choix proposé par le promoteur.

SOLS DES LOGEMENTS EN ETAGES

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 acoustique. Plinthes assorties ou plinthes bois blanches bord droit, selon choix proposé par le promoteur.

Chambres : Parquet stratifié posé sur résilient phonique, plinthes assorties ou plinthes blanches selon choix proposé par le promoteur.

Pièces humides : carrelage en grès cérame émaillé 43 x 43 cm ou 45 x 45 cm pose droite, collé ou scellé sur isolant phonique, plinthes assorties ou plinthes bois blanches, 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

Selon localisation, placo, dalle béton ou prédalle, finition lisse peinture mate blanche.

MENUISERIES EXTERIEURES

Fenêtres, portes-fenêtres 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 ne seront pas équipées de volets roulants.

Les logements sous combles seront équipés de fenêtres de toit. Celles-ci seront équipées de stores intérieurs ou volets extérieurs.

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes de communication sont des portes à recouvrement ou à 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. Face extérieure lisse ou rainurée.

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 multicouches. Production d'eau chaude par chaudière individuelle au gaz.

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.

De manière générale, tous les équipements en pointillés sont dessinés à titre indicatif et ne conditionnent donc pas l'emplacement final des attentes électriques et de plomberie.

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 mitigeur selon plan architecte ou bac à douche céramique ou résine (dimension 80 x 80 cm ou 90 x 90 cm selon localisation) équipé d'un robinet mitigeur selon plan architecte.

Meuble vasque dimension 60 cm avec miroir et bandeau lumineux, suivant plan pour les logements T2.

Meuble vasque dimension 80 cm avec miroir et bandeau lumineux, suivant plan pour les logements T3 et T4.

WC sur pied 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 : Aucune antenne TV collective n'est prévue. La réception des chaînes se fera par l'abonnement de la box internet de l'utilisateur.

CHAUFFAGE

Chauffage par chaudière individuelle à condensation, raccordement au réseau gaz de ville. 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 hygroréglables (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 hygroréglables encastrées en partie haute des menuiseries extérieures ou dans les maçonneries des pièces sèches uniquement selon les exigences techniques.

PARTIES COMMUNES INTERIEURES A L'IMMEUBLE

EQUIPEMENTS INTERIEURS

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

Pour rappel, les placards ou éléments 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 possédant qu'une étanchéité relative, des venues d'eau pourront être tolérées.

Les garages ne sont 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.

Garage en rez de chaussée : Les murs, le sol et le plafond seront laissés brut (en béton ou maçonnerie brute ou ossature bois), fermés par une porte basculante manuelle côté extérieure.

Les garages ne seront pas équipés en électricité.

Caves :

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

Le sol et le plafond seront laissés bruts 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.

HALL D'ENTREE

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

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

Murs : revêtement mural décoratif, enduit ou peinture.

Plafond phonique selon réglementation acoustique.

Portes d'entrées en acier ou aluminium laqué.

Système de portier INTRATONE avec badge Vigik.

Abonnement à inclure dans les charges de copropriété.

CIRCULATION AU RDC

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

Murs : revêtement mural décoratif, enduit ou peinture.

Plafond phonique selon réglementation acoustique.

CIRCULATIONS DES ETAGES

Sol : moquette grand passage ou revêtement PVC.

Murs : revêtement mural décoratif, enduit ou peinture.

Plafond phonique selon réglementation acoustique.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Spots ou appliques commande par détecteur de présence.

LOCAUX VELOS :

Les locaux seront en maçonnerie ou ossature bois, ajourés.

Les plafonds, les murs et les sols resteront bruts.

Ils ne seront pas équipés en électricité.

L'accès se fera par une porte métallique.

AMENAGEMENT EXTERIEUR

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

Balcons, ou terrasses : Les balcons et les terrasses sur surfaces non étanchées seront en béton brut. Ils seront équipés d'un point lumineux.

Jardins : Les jardins seront engazonnés 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 haies séparatives 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. Un robinet de puisage sera prévu pour les logements disposant d'un jardin. Ils seront équipés d'un point lumineux.

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 pas 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 privatifs, les propriétaires ne devront en aucun cas les déplacer ou les supprimer.

L'entretien des espaces verts privatifs 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 privatif. 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 l'ASL.

Pendant toute la durée des travaux sur l'ensemble immobilier, les trottoirs et voiries seront laissés à l'état brut d'empierrement 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.

En tant que membre de la copropriété qui sera créée pour le bâtiment construit, vous participerez aux frais du Syndic de Copropriété. Une provision sur charges de **300 €** à l'ordre du Syndic vous sera donc demandée lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Au titre de la participation aux frais de la création l'association syndicale libre 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 boîtes 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