

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
MAISONS**

RENSEIGNEMENTS ET VENTE

EUROPEAN HOMES CENTRE
0800 444 800

MAITRE D'OUVRAGE

EUROPEAN HOMES 46
161, avenue de Genève
Le Quartz
74000 ANNECY

ARCHITECTE ET MAITRISE D'ŒUVRE

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

BUREAU DE CONTROLE

SOCOTEC
ZAC Altaïs
1, rue Callisto
74650 CHAVANOD

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.

Le confort thermique sera conforme à la RE2020.

FONDATIIONS

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

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.

Pour les garages situés en sous-sol :

Les murs périphériques des sous-sols seront en béton armé.

Les murs séparatifs entre garages seront en maçonnerie ou béton.

PLANCHERS

Planchers en dalle pleine de béton armé, pré-dalle ou plancher poutrelle-hourdis. Epaisseur déterminée par l'étude Béton armé.

Les planchers du rez-de-chaussée, seront complétés par une isolation thermique, 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 selon localisation dont la teinte est 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.

TOITURE

Charpente / Couverture / zinguerie

La charpente est en bois assemblée 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 ou PVC de coloris conforme au permis.

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 terre cuite ou minérale, d'aspect et de couleur conformes au permis de construire.

DESCRIPTIF DES MAISONS

SOLS

Séjours, entrées et dégagements et pièces d'eau (RDC) : Carrelage en grès cérame émaillé ou grès cérame grande dimension 45 x 45 cm pose droite, collé ou scellé sur chape et isolant thermo-acoustique. Plinthes assorties ou plinthes blanches, selon choix proposé par le promoteur.

Chambres et dégagements étage : Parquet stratifié, plinthes assorties ou plinthes blanches selon choix proposé par le promoteur.

Pièces humides étage : carrelage en grès émaillé 43 x 43 cm ou 45 x 45cm pose droite collé, plinthes assorties ou plinthes 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 mate ou velours.

PLAFONDS

Dalle pleine en béton armé ou prédalle ou poutrelles hourdis selon cas, destiné à recevoir un enduit pelliculaire, ou plafond technique en plaques de plâtre suspendues et vissées sur profils en tôle d'acier galvanisé dans certaines pièces.

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.

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.

L'escalier sera en bois, avec ou sans contremarche, et sera livré lasuré ou peint en blanc.

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 nourrice de distribution 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 pompe à chaleur.

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 cuissons sera uniquement électrique.

Prise hotte 16A.

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 de l'étage :

Branchement en attente pour le lave-linge selon plan architecte.

Baignoire acrylique ou acier équipée d'un mitigeur

(dimension 170x70).

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

WC sur pied avec double abattant et chasse d'eau double commande.

Equipement des salles de bains du RDC :

Branchement en attente pour le lave-linge selon plan architecte.

Receveur de douche en céramique (dimension 90x90).

Meuble vasque dimension 80cm.

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.

Les logements seront équipés d'une sonnette incorporée dans le tableau électrique.

TELEPHONE (RJ45) (suivant norme NFC 15-100)

TELEVISION : 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 pompe à chaleur individuelle (AIR/EAU).

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 la pompe à chaleur, ainsi que l'emplacement, le nombre et la dimension des radiateurs dans le respect de l'étude thermique.

VMC

La ventilation des maisons s'effectuera par simple flux au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée individuelle), 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).

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

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.

Local deux-roues : Les murs, le sol et le plafond seront laissés brut (en béton ou maçonnerie brute ou ossature bois). Il sera fermé par une porte battante métallique.

La pompe à chaleur sera positionnée dans ce local.

Il ne sera pas équipé en électricité sauf pour l'alimentation électrique de la pompe à chaleur.

AMENAGEMENT EXTERIEUR

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

Jardins privés :

Les jardins seront équipés d'un point lumineux et d'un robinet de puisage.

Les jardins seront engazonnés et plantés 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 seront réalisées par la société conformément au permis de construire.

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.

L'entretien des espaces verts privatifs ou a jouissance privative, est à la charge du propriétaire ou copropriétaire dès lors que la remise des clés a eu lieu. Le promoteur n'est donc plus responsable de ces éléments dès lors qu'il y a eu un manquement d'entretien type arrosage, tonte etc... de la part de l'acquéreur.

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 la l'ASL.

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.

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.

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.

Selon la saison, l'achèvement des espaces extérieurs pourra être ultérieur à la livraison du logement, sans pour autant représenter une non-conformité.

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, 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.

Avant la livraison des maisons, il est procédé à un nettoyage sommaire des appareils sanitaires, vitres et revêtements de sols, le nettoyage fin étant à la charge de l'acquéreur.

Au titre de la participation aux frais de l'Association Syndicale Libre pendant la période intérimaire (nettoyages des voiries, des réseaux et des espaces verts, consommation d'éclairage public, frais d'acte, etc.), vous aurez à régler une somme forfaitaire de **350 €** le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La mise en service de la pompe à chaleur sera à charge de l'acquéreur et pourra être provisionné 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

