



SNC MARIGNAN CENTRE

LE DOMAINE D'EUGENE

**29 appartements
Avenue Eugène Bizeau
ZAC les Hauts - Ilot A4-4
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE**



Notice Descriptive du contrat de réservation

Fait à Tours, le 13 novembre 2023

Signature du vendeur

TABLES DES MATIERES

0. Préambule

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble

2. Locaux privatifs et leurs équipements

3. Annexes privatives

4. Parties communes intérieures à l'immeuble

5. Equipements généraux de l'immeuble

6. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements.

0. Préambule

La réalisation de l'ouvrage respectera les normes de la RE 2020.

Les marques et appellations commerciales des produits et appareils cités ci-après ne sont données qu'à titre indicatif afin d'en définir le niveau de qualité ou de standing, le vendeur se réservant la faculté de les remplacer par d'autres marques présentant des caractéristiques équivalentes. Également, la rédaction du présent document étant antérieure à la construction de l'immeuble, le vendeur se réserve la possibilité d'apporter aux prestations décrites dans la présente notice descriptive, telles modifications qui lui seraient ou lui paraîtraient nécessaires en raison d'impératifs techniques apparaissent lors de la réalisation des travaux, sous réserve que les nouveaux ouvrages soient de qualité comparable à ceux prévus à l'origine.

L'immeuble sera classé en 2^{ème} famille, selon la réglementation concernant la sécurité incendie.

Abréviation utilisée

BET = Bureau d'Etudes Techniques

1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1.1 INFRASTRUCTURE

1.1.1 Fouilles

- Terrassements en pleine masse, évacuation des déblais aux décharges publiques ou réemploi en remblaiement périphérique.

1.1.2 Fondations

- Semelles filantes ou isolées superficielles selon prescriptions de l'étude géotechnique et calculs du Bureau d'études structures.

1.2 MURS ET OSSATURE

1.2.1 Murs de façades et pignons

- Voile en béton armé ou parpaing selon localisation, isolation thermique intérieure collé par complexe isolant en polystyrène expansé et plaque de plâtre.
- Selon les plans du permis de construire, revêtement extérieur en enduit hydraulique projeté. Coloris aux choix de l'architecte.

1.2.2 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends) (suivants plans)

- En béton armé

1.2.3 Murs ou cloisons séparatifs : (suivant plans)

- Entre locaux privatifs contigus et entre locaux privatifs et circulations communes :
 - Murs en béton ou cloison PLACOSTIL type SAA / SAD 180mm ou 160 mm DUOTEC.
- Entre locaux privatifs et cages d'escaliers et d'ascenseur :
 - Murs en béton
 - Doublage de type Calibel selon plans.

1.3 PLANCHERS

1.3.1 Planchers sur étages courants

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur selon le dimensionnement du BET.

1.3.2 Planchers sous terrasse

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles, épaisseur selon le dimensionnement du BET, isolation thermique sur locaux chauffés.

1.3.3 Plancher haut du parking en rdc

- Dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles épaisseur selon le dimensionnement du BET.
- Isolants thermo-acoustique et chape.

1.3.4 Plancher bas du parking

- Dallage en béton armé ou enrobés bitumineux sur terre-plein, épaisseur selon étude du B.E.T,

1.4 CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces principales.

- Cloison alvéolaire de type PLACOPAN, épaisseur 50mm.

1.4.2 Entre pièces principales et pièces de service.

- Cloison alvéolaire de type PLACOPAN, épaisseur 50mm.

1.5 ESCALIERS

1.5.1 Escaliers des parties communes

- En béton armé.

1.6 CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

1.6.1 Conduits des ballons thermodynamiques.

- Conduits métalliques de type 3 CE de chez Poujoulat pour l'amenée et le rejet de l'air ou sorties direct sur façade ou en toiture, selon plans.

1.6.2 Conduits de ventilation des locaux de l'immeuble.

- Conduits métalliques pour la ventilation mécanique contrôlée collective.

1.7 CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

1.7.1 Chutes d'eaux pluviales.

- En PVC, localisation selon plans.

1.7.2 Chutes d'eaux usées.

- En PVC en gaines techniques

1.7.3 Canalisations.

1.7.3.1 Canalisations apparentes

- En PVC.

1.7.3.2 Canalisations enterrées

- En PVC.

1.7.4 Branchements aux égouts.

- Raccordement aux réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC les Hauts par l'aménageur.

1.8 TOITURES

1.8.1 Etanchéité et accessoires.

- Système de type multicouche avec protection gravillons ou par végétalisation (selon plan) pour les terrasses inaccessibles, protection par dalles sur plots en gravillons lavés de dimensions 50x50cm de chez STRADAL ou équivalent, en terrasses privatives.

1.8.2 Charpente, couverture et accessoire.

- Charpente traditionnelle ou industrielle, couverture en tuiles mécaniques selon plan du permis de construire.

1.8.3 Souches de ventilations et conduits divers.

- Souches pour traversées des divers conduits de ventilation et d'évacuations.

2. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

2.1 SOLS ET PLINTHES

2.1.1 Sols et plinthes de l'ensemble des pièces du logement.

- Revêtement en lés de PVC imitation parquet, classement U2SP3, type TRADIFLOR de chez GERFLOR, plinthes en medium blanche, peinture finition B, de 7 cm. Coloris au choix selon harmonies proposées par le maître d'ouvrage.

2.1.2 Sols des balcons

- En béton brut, finition lissée ou par dalles sur plots en gravillons lavés de dimensions 50x50cm de chez STRADAL ou équivalent.

2.2 REVETEMENTS MURAUX (autres que des enduits, peintures, papiers peints et tentures).

2.2.1 Revêtements muraux des pièces de service

- Salle de bains :
Faïence en grès émaillé format 25x40 cm environ, gamme Habitat de chez ARTE ONE ou équivalent, pose droite collée, Coloris au choix selon harmonies proposées par le maître d'ouvrage, toute hauteur en périphérie de la baignoire ou du receveur de douche (selon plans).

2.3 PLAFONDS (sauf peintures, tentures).

2.3.1 Plafonds des pièces intérieures

- En béton avec enduit pelliculaire.

2.3.2 Sous-face des balcons.

- En béton, ragréage selon nécessité.

2.4 MENUISERIES EXTERIEURES

2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales.

- Fenêtres ou portes fenêtre selon plans.
- Châssis en profilés en aluminium, coloris au choix de l'architecte, système d'ouverture à la française avec système de condamnation du vantail semi-fixe dans le cas d'une menuiserie à deux vantaux.
- Double vitrage (caractéristiques selon étude thermique)
- Classement AEV selon réglementation.
- Affaiblissement acoustique selon réglementation.

2.4.2 Menuiseries extérieures des pièces de service.

- Fenêtres ou portes fenêtre selon plans.
- Châssis en profilés en aluminium, coloris au choix de l'architecte, système d'ouverture à la française avec système de condamnation du vantail semi-fixe dans le cas d'une menuiserie à deux vantaux.
- Double vitrage (caractéristiques selon étude thermique)
- Classement AEV selon réglementation.
- Affaiblissement acoustique selon réglementation.

2.5 FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS, PROTECTION ANTISOLAIRE

2.5.1 Pièces principales (Séjour/Cuisine)

- Volets roulants dans un coffre en saillie intérieure, en lames aluminium, manœuvre manuelle par tringle oscillante.

2.5.2 Pièces de service (Chambres)

- Volets roulants dans un coffre en saillie intérieure, en lames aluminium, manœuvre manuelle par tringle oscillante.

2.6 MENUISERIES INTERIEURES

2.6.1 Huisseries et bâtis.

- Métalliques pour portes de distribution et pour les portes palières.

2.6.2 Portes intérieures

- Portes laquées isoplanes de chez JELDOWEN, gamme PLANE ou équivalent, béquille double avec verrou de condamnation pour les salles de bains, WC et les chambres, butoirs.

2.6.3 Portes palières

- Portes palières métalliques à peindre, coloris au choix de l'architecte, serrure de sûreté encastrée 3 points de chez BRICARD, série 8150 ou équivalent.
- Seuil à la suisse en aluminium, joint isophonique, béquillage sur plaque, affaiblissement acoustique et isolation thermique suivant réglementation.

2.6.4 Portes de placard selon plans

- En panneaux mélaminés blanc, finition structurée.
- Porte sur pivot pour les placards d'une largeur inférieure ou égale à 90 cm et porte coulissante pour les placards d'une largeur supérieure à 90cm.

2.7 SERRURERIE ET GARDE-CORPS

2.7.1 Garde-corps et barres d'appui.

- Garde-corps et barres d'appui en acier galvanisé ou laqué. Remplissage en barreaudage selon plan du permis de construire.

2.7.2 Ouvrages divers.

- Grilles de ventilation en acier galvanisé ou laqué, séparatifs de balcons, hauteur 1,80m environ, avec cadre acier laqué et remplissage selon plan du permis de construire.

2.8 PEINTURES, PAPIERS, TENTURES

2.8.1 Peintures extérieures.

2.8.1.1 Sur serrurerie (garde-corps)

- Thermo laquage réalisé en usine.

2.8.1.2 Sur ouvrages béton

- Peinture sur ouvrages non cités à l'article 1-2-2.

2.8.2 Peintures intérieures.

2.8.2.1 Sur menuiseries

- Peinture blanche sur huisseries métalliques ; verni ou peinture sur huisseries bois.
Nota : les portes de distribution sont laquées en usine

2.8.2.2 Sur murs

- Enduit pelliculaire sur support béton, impression sur supports en plaques de plâtre et peinture qualité velours, finition B, blanche (2 couches).

2.8.2.3 Sur plafonds

- Enduit pelliculaire sur support béton, impression sur support en plaques de plâtre et peinture qualité velours, finition B, blanche (2 couches).

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

- Peinture blanche (2 couches).

Nota : les radiateurs sont laqués en usine.

2.9 EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.9.1 Equipements ménagers :

2.9.1.1 Bloc évier.

- Sans objet, les attentes eau froide, chaude et eaux usées sont laissées à l'emplacement du plan.

2.9.2 Equipements sanitaires et plomberie :

2.9.2.1 Distribution d'eau froide.

- En tubes polyéthylène ou en cuivre.

2.9.2.1 Production et distribution d'eau chaude

- Par ballon thermodynamique sur air extérieur, selon étude thermique, emplacement selon plans.

2.9.2.2 Evacuations.

- Canalisations en PVC

2.9.2.3 Branchements en attente.

- En cuisine ou salle de bain ou cellier (emplacement selon plan) : deux alimentations eau froide et évacuation pour machine à laver pour les logements de type 3 et type 4, et une seule alimentation eau froide et évacuation pour machine à laver pour les logements de type 2.

2.9.2.4 Appareils sanitaires. (Suivant plans)

- Meuble vasque NEW URBAN de chez SALGAR ou équivalent, avec miroir et point lumineux, 2 portes dans les salles de bain et salle d'eau, largeur 60cm.
- Baignoire acrylique Ulysse de chez PORHCER ou équivalent de dimensions 170x70 ou 160x70, tablier en wedi recouvert de faïence.
- Cuvette de WC Ulysse de chez PORCHER ou équivalent, en porcelaine vitrifiée blanche avec réservoir de chasse d'eau et mécanisme à double débit (3/6 litres), abattant double ou similaire
- Receveur Purano de chez HUPPE en fonte minérale ou équivalent de dimensions 80x80 ou 120x90 dimensions suivant selon plan.

2.9.2.5 Robinetteries.

- Baignoire : robinetterie mitigeuse chromée à inverseur automatique référence EUROSMART de chez GROHE ou équivalent, douchette et flexible.
- Vasque, lavabo et douche : Robinetterie mitigeuse chromée référence Eurosmart de chez GROHE ou équivalent, douchette et flexible pour la robinetterie de douche.
- Robinet de puisage pour les jardins en RDC et les logements ayant une terrasse supérieure ou égale à 12m².

2.9.3 Equipements électriques :

2.9.3.1 Type d'installation.

- Encastrée sous fourreaux.

2.9.3.2 Puissance à desservir.

- Suivant type de logement, conforme à la norme C 15.100

2.9.3.3 Equipement de chaque pièce.

- Appareillage LEGRAND DOOXIE ou similaire.
- Nombre de prises ou de points lumineux et puissances selon Norme Française C15-100 en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

2.9.4 Chauffage, ventilation :

2.9.4.1 Type d'installation.

- Canalisations électriques sous fourreaux encastrés.

2.9.4.2 Températures garanties

- Avec une température extérieure de - 7°, 20° dans la salle de bains et 19° dans les autres pièces.

2.9.4.3 Appareils d'émission de chaleur

- Sèche-serviette électrique référence 2012 de chez ATLANTIC ou équivalent en acier laqué dans la salle d'eau et/ou la salle de bains.
- Panneaux rayonnant électrique SOLIUS de chez ATLANTIC ou équivalent en acier laqué dans les autres pièces.
- Régulation par thermostat-programmateur.

2.9.4.4 Conduits et prises de ventilations

- Bouches d'extraction hygroréglables de la ventilation mécanique contrôlée collective, dans la salle de bains, la salle d'eau, le WC et la cuisine, raccordées aux conduits collectifs.

2.9.4.5 Prise d'air frais

- Grilles d'entrée d'air frais hygroréglables dans les coffres de volets, sur la menuiserie ou en façades du séjour et des chambres.

2.9.5 Equipements de télécommunications :

2.9.5.1 TV/Telecom

- 2 RJ45 dans le séjour et 1 RJ45 dans la chambre n°1 et n°2.

2.9.5.2 Equipement intérieur des placards avec portes selon plans :

- Sans objet

3. ANNEXES PRIVATIVES OU A USAGE PRIVATIF

3.1 PARKINGS COUVERTS PRIVATIFS

- Localisation selon plans du rez-de-chaussée.
- L'accès aux places de parking pourra nécessiter plusieurs manœuvres.
- La dimension maximale des voitures pris en compte est :

Longueur : 470cm

Largeur : 174 cm

Hauteur : 175 cm

Il est précisé que la norme NF P 91-120 n'est pas prise en compte dans le présent programme.

3.1.1 Murs (selon plans)

- En béton ou maçonnerie d'agglomérés de ciment.

3.1.2 Plafonds.

- En béton armé.

3.1.3 Sol.

- Béton armé ou enrobés bitumineux ou dalle evergreen avec délimitation et numérotation des places.

3.2 JARDINS A USAGE PRIVATIF (SELON PLANS)

- Clôture simple torsion hauteur 1,00m et engazonnement selon plan
- Plantation de haies séparatives en 40/60 selon le plan de masse du permis de construire.

4. PARTIES COMMUNES A L'IMMEUBLE.

4.1 BOITE AUX LETTRES ET A PAQUETS.

- En tôle d'acier laqué, une boîte avec 2 clés par logement, conforme aux normes de la Poste ; localisation : en batterie l'extérieur

4.2 LOCAUX COMMUNS

4.2.1 Locaux vélos

- Murs en ossature bois, sol brut, porte en acier ou en bois selon localisation.

4.3 LOCAUX TECHNIQUES

4.3.1 Local de réception des ordures ménagères

- Sans objet

4.3.2 Local Fibre

- Murs en béton ou en parpaings ou cloisons sèches bruts de parement, sol en béton, porte en bois.

5. EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1 ASCENSEUR

- Sans objet

5.2 CHAUFFAGE, EAU CHAUDE

- Sans Objet

5.3 TELECOMMUNICATIONS

5.3.1 Téléphone.

- Installation raccordée au réseau Orange, colonnes en gaines techniques.

5.3.2 Fibre optique

- Installation d'une fibre optique 1 brin en colonne dans les gaines techniques, jusqu'au boîtier de communication situé dans le placard électrique des logements. Fourreaux d'adduction cheminant dans l'immeuble entre la gaine technique et le domaine public.
- Raccordement à un opérateur numérique à la charge de l'immeuble.

5.3.3 Réception T.V.

- Installation TV raccordée à une antenne hertzienne, raccordement et câblage jusqu'aux logements.

5.4 RECEPTION STOCKAGE ET EVACUATION DES ORDURES MENAGERES

- Réception des ordures ménagères dans les points d'apports volontaires prévus sur le domaine public.

5.5 VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

- Système de ventilation mécanique contrôlée collective des logements, caissons d'extraction positionnés en combles.

5.6 ALIMENTATION EN EAU

5.6.1 Arrivée générale

- Dans le citerneau situé en limite du domaine public.

5.6.2 Suppresseurs, réducteurs et régulateurs de pression

- Si nécessaire selon la pression délivrée par le service municipal de l'eau.

5.6.3 Colonnes montantes

- En PVC, positionnées en gaines techniques.

5.6.4 Branchement et comptages particuliers.

- Manchettes positionnées en gaine technique. Frais d'abonnement et comptage à charge de l'acquéreur.

5.7 RELEVAGE ET TRAITEMENT DES EAUX DE DRAINAGE ET DE RUISSELLEMENT DU PARKING

5.7.1 Drainage

- Sans objet.

5.7.2 Récupération des eaux de ruissellement du parc de stationnement

- Regards à grilles, canalisations sous revêtement, séparateur à hydrocarbures, fosse et relevage par pompe électrique selon nécessité.

5.8 ALIMENTATION EN GAZ

- Sans objet

5.9 ALIMENTATION EN ELECTRICITE

5.9.1 Comptage des services généraux

- 1 comptage reprenant le parking, les extérieurs et l'ensemble des parties communes des bâtiments.

5.9.2 Colonnes montantes

- Positionnées en gaines techniques palières.

5.9.3 Branchements et comptages particuliers

- Compteur et disjoncteur placés dans le tableau d'abonné du logement. Frais d'abonnement à charge de l'acquéreur.

6. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE.

6.1 VOIRIE

6.1.1 Voie au parc de stationnement en rdc

- En enrobé bitumineux

6.2 CIRCULATION DES PIETONS (SUIVANT PLANS)

6.2.1 Accès aux bâtiments.

- En stabilisé renforcé. Localisation et coloris selon choix de l'architecte et plan de l'opération.

6.3 ESPACES VERTS

6.3.1 Plantations

- Plantations suivant le plan de masse du permis de construire.

6.3.2 Engazonnement

- Selon le plan de masse de permis de construire.

6.3.3 Arrosage

- Par bouche, emplacement selon plan.

6.4 ECLAIRAGES EXTERIEURS

6.4.1 Signalisation des entrées d'immeubles

- Luminaires LED situés en façade.

6.5 CLOTURES ET PORTAILS

- Sans objet

6.6 RESEAUX DIVERS

6.6.1 Eau

- Branchement sur le réseau public

6.6.2 Gaz

- Sans objet

6.6.3 Electricité

- Raccordement sur réseau ENEDIS

6.6.4 Egouts

- Raccordement sur réseaux publics

6.6.5 Epuration des eaux

- Sans objet.

6.6.6 Télécommunication

- Raccordement au réseau d'Orange.

6.6.7 Drainage du terrain

- Sans objet en surface.

6.6.8 Evacuations des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins

- Espaces verts : infiltration naturelle
- Toiture : par passage dans le bassin situé dans les espaces verts. Un trop plein permet l'évacuation au réseau public si nécessaire avec un régulateur de débit avant rejet à l'égout. Une pompe de relevage peut être intégrée selon nécessité.

* * * * *