

UNE REALISATION
JEAN BASTARD-ROSSET
PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

RESIDENCE
"Le Ruitor"



Bâtiments A - B - C
74450 Saint-Jean-de-Sixt
NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

1 – TERRASSEMENT – GROS OEUVRE

Terrassement par fouilles en pleine masse ; soutènements des talus par ouvrages spéciaux, raccordement des terres par talus naturels ou enrochements.

Fondations par semelles béton armé dimensionnées selon le taux de travail du sol par semelles filantes ou fondations spéciales suivant préconisations du géotechnicien en fonction de la nature du sol.

Tous les ouvrages d'ossature seront réalisés en béton armé et en maçonneries d'agglomérés suivant les sections définies par l'étude de béton armé et bureau de contrôle.

Les parements extérieurs des murs enterrés seront revêtus d'une peinture bitumineuse ou par étanchéité pour les caves, cage d'escalier, local technique. Protection par hourdis avec système de drainage périphérique.

Les murs entre 2 logements auront 0,20 m minimum d'épaisseur.

Certains murs non porteurs pourront être réalisés en agglomérés.

Toutes les dalles seront de type dalle pleine béton armé ou poutrelles et corps creux.

Les escaliers seront réalisés en béton armé à marches pleines destinées à recevoir un revêtement de sol collé.

2 – ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

L'isolation de ce bâtiment sera conforme à la nouvelle réglementation RT 2012.

En toiture : par nappes de laine de verre en 3 couches croisées.

En mur : doublage extérieur des murs de façades par un bardage bois avec isolation et/ou un complexe d'isolation extérieure avec finition enduit.

Vitrage isolant sur toutes les ouvertures.

Les dalles entre appartements comporteront une chape flottante avec isolant intermédiaire assurant l'isolation phonique.

3 – CHARPENTE - COUVERTURE

Charpente traditionnelle en sapin de pays ou bois lamellé collé selon portée, définie par le BET Structure reposant sur les murs de l'ouvrage.

Toiture en tuiles de terre cuite.

4 – MENUISERIE EXTERIEURE

Menuiserie extérieure bois lasuré (teinte chêne moyen) ou PVC ton bois plaqué face extérieure, blanc face intérieure avec parcloses pour fixation des vitrages isolants. Le système d'ouverture, à la française, est défini par les plans avec ferrage et quincaillerie adaptés. Coulissant sur baie principale du séjour.

Châssis de toit dans les pièces mansardées suivant position du plan avec stores manuels d'occultation dans les chambres et séjours.

5 - FERMETURES

Par volet roulant PVC électriques pour les séjours (sauf baies trapézoïdales) et volets bois pour les fenêtres des chambres et cabines (sauf châssis de toiture et fenêtres trapézoïdales) suivant plans de façades.

6 - VITRERIE

Vitrage isolant avec double vitre et lame d'air pour toutes les baies en fonction des prescriptions du bilan thermique et suivant l'étude acoustique du secteur environnemental.

7 – MENUISERIE INTERIEURE

Porte palière à âme pleine avec parement stratifié, huisserie en bois, serrure de sûreté type Bricard à 3 points, Vachette ou équivalent, joint périmétrique d'isolation phonique.

Clé sur organigramme permettant l'ouverture du logement, du casier à skis et des parties communes de l'immeuble.

Les caves, boîte aux lettres et garages disposeront de serrures indépendantes.

Portes intérieures peintes isoplane à parements décoratifs.

Placards avec portes coulissantes (ou portes à panneaux pour les petites largeurs) avec une étagère bois mélaminé et tringle penderie (suivant plans).

Boîtes aux lettres conformes à la réglementation de la Poste.

8 - CLOISONS

Les cloisonnements de distribution des logements seront réalisés en ossature métallique avec 1 plaque de plâtre de 13mm avec deux faces, type cloison Placostyl 72/48.

9 – SERRURERIE – GARDES-CORPS

Les garde-corps béton des terrasses des niveaux inférieurs recevront un enduit minéral.

Les garde-corps des terrasses et balcons des étages supérieurs seront en tôles pleines ou en lames métalliques horizontales, finition laquée – teinte brun noisette (RAL 8011) ou crème suivant localisation en façades.

Main courante et garde-corps bois sur escalier des appartements duplex.
Main courante et garde-corps métalliques sur escalier des communs.

Porte générale automatique en acier laqué motorisée avec télécommande ou contacteur à clé au sous-sol, donnant accès à l'ensemble des garages (bâtiments A et B)

Portes individuelles de garages métalliques basculantes manuelles suivant plans, avec serrures à clés (bâtiments A, B et C).

10 - CARRELAGE

Revêtement carrelage grès, format 60 x 60 (pose droite) dans toutes les pièces des logements sauf chambres et dégagements des chambres des duplex et mezzanines, avec plinthes assorties, type Ragno, Marrazzi ou similaire.

Revêtement carrelage entrée au rez de chaussée.

Revêtement faïence 60 x 30 sur le pourtour des salles de bains, toute hauteur (4 faces).

Coloris des carrelages et faïences au choix dans la gamme retenue par le constructeur.

11 – MOQUETTE / PARQUET

Revêtement parquet type Quickstep stratifié sur feutre dans les chambres et leurs dégagements avec plinthes assorties, coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme retenue par le promoteur.

Revêtement moquette extérieur grand trafic dans circulations d'étages et escalier du rez aux étages (parties communes).

12 - SANITAIRE

Canalisation eau chaude et froide en multicouche ou cuivre ou autre matériau adapté à cet usage.

Comptage EF sur palier, par appartement.

Évacuation des eaux usées et eaux vannes par canalisations PVC ou cuivre

Attente pour le lave-linge, évier et lave-vaisselle suivant plan.

Appareils sanitaires :

- Toilettes :
 - WC suspendu. Commande de chasse d'eau double débit encastrée murale de chez GEBERIT ou similaire.
 - Lave-mains (selon plans) avec EF/EC
- Bains / Salle d'eau :
 - Vasque blanche posée sur meuble, suivant plans architecte
 - Mitigeur mono-commandé posé sur vasque
 - Receveur extra-plat avec ressaut – dimensions douche selon plan architecte
 - Mitigeur thermostatique, avec barre de douche et douchette
 - Pare douche dans les salles d'eau principales (selon plans)
 - Baignoire (selon plan architecte) pas de pare baignoire
 - Salle de bains secondaire plan vasque avec une étagère (pas de portes)
- Cuisines :
 - Branchements en attente pour évier, lave-vaisselle et lave-linge (sauf positionnement autre, selon plans)

13 – CHAUFFAGE ET PRODUCTION EAU CHAUDE

Chauffage :

Production : Production de chaleur individuelle par chaudière gaz murale
Conduit ventouses à doubles buses d'aspiration d'air / refoulement avec sortie en toiture par conduit 3CE

Température minimum garantie par – 18 °C extérieur (selon cahier des charges ou norme en vigueur) :

✓ 19 °C dans toutes les pièces

✓ 22 °C dans les salles de bains

Sauf appartements C001 et C101 chauffage électrique indépendant-
Plancher rayonnant électrique

Emission de chaleur : Plancher hydraulique rayonnant en tube polyéthylène
Salles de bains / douche : Sèche-serviettes électrique

Régulation /

Programmation : Régulation et programmation du plancher hydraulique pièce par pièce avec un thermostat

Eau chaude sanitaire :

Production Production d'eau chaude par chaudière individuelle gaz
Sauf appartements C001 et C101 production d'eau chaude électrique ballon ECS

Affichage consommations : affichage des consommations de chauffage et ECS sur la chaudière de l'appartement

14 - VENTILATION

La ventilation de l'immeuble sera inversée et assurée par un système mécanique simple flux hygroréglable de type B selon l'étude thermique avec extracteur électrique.

L'extraction de l'air vicié sera assurée par des bouches hygroréglables situées dans toutes les pièces humides des logements (bains, WC, cuisines) et l'entrée d'air neuf se fera par des grilles hygroréglables mises en place dans les menuiseries ou les coffres de volets roulants des pièces principales.

15 - ELECTRICITE

Installation encastrée conforme à la norme N.F. C.15.100 et aux règles d'accessibilité pour Personnes à Mobilité Réduites (PMR).

En complément des exigences de la Règlementation Thermique RT 2012, et pour permettre un suivi précis et une optimisation des consommations individuelles, réseau prises électriques, et autres consommations électriques.

Distribution / comptage : Distribution encastrée par fils sous fourreaux, tableau de comptage et de protection individuels, sous coffrets courants forts et courants faibles
Mesurage des consommations

<i>Appareillage :</i>	Appareillage en matière moulée de couleur blanche Les points lumineux sont équipés de douille sur connecteur DCL (Dispositif de Connexion des Luminaires)
<i>Entrée : télérupteur</i>	1 point lumineux en plafond par simple allumage ou va et vient, ou 1 prise de courant 2 P+T 16A 1 sonnette modulaire situé à l'intérieur du tableau électrique et carillon déporté dans les duplex 1 vidéophone
<i>Salle de bains / douche : allumage</i>	2 points lumineux dont 1 en plafond et l'autre en applique, en simple 1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur Selon plan, pour salle de bains accessible PMR, une prise en hauteur, à proximité de l'interrupteur 1 prise de courant 2 P+T, 16A circuit spécial lave-linge (sauf positionnement autre, selon plan)
<i>WC :</i>	1 point lumineux en plafond par simple allumage 1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur à proximité de l'interrupteur pour le WC accessible PMR
<i>Séjour :</i>	1 point lumineux en simple allumage 5 prises de courant 2 P+T 16A au minimum (+ 1 prise par tranche de 4 m ² au-delà de 20 m ²) dont 1 prise en hauteur à proximité de l'interrupteur 2 prises de courant supplémentaires destinées au multimédia 1 prise TV / FM 2 prises RJ 45 juxtaposées (téléphone)
<i>Cuisine :</i>	2 points lumineux, un en plafond et l'autre en applique 1 socle de connexion terminale 32A+T (appareil de cuisson) 1 prise de courant 2 P+T, 16 A (circuit spécial four) 1 prise de courant 2 P+T, 16A (circuit spécial lave-vaisselle ou lave-linge) 1 prise 16A+T autre usage (réfrigérateur) 4 prises 16A+T au-dessus du plan de travail entre 90 cm et 130 cm 1 prise de courant 2 P+T 16A en hauteur à proximité de l'interrupteur 1 Alimentation hotte
<i>Chambres / Coin nuit :</i>	1 point lumineux en plafond commandé par interrupteurs en va-et-vient, dont un situé en tête de lit dans la chambre principale 3 prises de courant 2 P+T 16A 1 prise de courant 2 P+T 16A, en hauteur, à proximité de l'interrupteur, en chambre principale (accessibilité PMR) 1 prise RJ 45 (téléphone) 1 prise TV/FM chambre principale 2 points lumineux commandés en simple et double allumage pour le coin nuit.
<i>Dégagement</i>	1 point lumineux en plafond en simple allumage ou va et vient ou télérupteur. 1 prise de courant 2 P+T 16A
<i>Balcon / Terrasse</i>	1 applique murale extérieure, selon plans, en simple allumage par interrupteur intérieur, suivant choix de l'Architecte 1 prise murale extérieure étanche
<i>Détecteurs de fumée :</i>	Détecteur autonome avertisseur de fumée, fonctionnant à piles lithium Un détecteur par logement, ou 2 par logement si duplex.

16 – COURANTS FAIBLES

<i>Téléphone :</i>	Distribution depuis réglette sous coffret.
<i>TV / FM :</i>	Antenne hertzienne TV/FM collective pour la réception des chaînes TNT nationales.
<i>Interphone/Vidéophone :</i>	Commande d'ouverture de la porte d'entrée principale du hall de l'immeuble par dispositif électromagnétique, commandé depuis un moniteur vidéo mural (main libre) couleur.

*Coffret de télécommunication
et pré-équipement fibre optique :*

Bâtiment équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant les tableaux électriques de chacun des logements. Ces lignes relient les tableaux électriques de chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un emplacement spécifique « Fibre Optique » en prévision de l'arrivée de la fibre optique sur la commune.

17 - PEINTURE

Les logements seront livrés entièrement terminés avec travaux préparatoires nécessaires à la bonne qualité des prestations. Projection gouttelette en plafonds et finition écrasée sur les murs de toutes les pièces (sauf murs salle de bains).

Peinture acrylique sur ouvrage bois.

18 – ASCENSEURS

Ascenseurs conformes aux normes en vigueur et à la réglementation handicapé. Cabines avec miroir.

19 – GARAGES, CAVES, CASIERS A SKIS

Eclairage individuel sur détecteur en plafond des garages et caves, raccordé sur les communs avec détecteur intégré au hublot.

Eclairage des circulations communes des garages, caves et casiers à skis avec comptage sur communs, commandé par détecteurs de présence.

Sol béton lissé brut ou revêtement enrobés (selon plans).

20 – CONTROLE ET DIVERS

Les marques, les modèles et les dimensions des appareils, matériaux et équipements sont donnés à titre indicatif, le promoteur se réserve le droit de les remplacer par des équivalents (en cas de difficultés d'approvisionnement, de retrait d'agrément ou de nouvel agrément par le C.S.T.B.), dans les cas de force majeure et les impératifs techniques, tels que défaillance des fournisseurs, cessation de fabrication, rupture de stocks, dans les délais compatibles avec l'avancement du chantier.

Les indications portées sur les plans de vente concernant l'emplacement des appareillages tels que points lumineux, prises, appareils sanitaires, pourront être modifiés suivant les impératifs techniques.

Les teintes de peinture de façades seront déterminées avec le concours de la commission municipale.

Le choix des plantations sera déterminé par l'architecte après accord du Maître d'Ouvrage et des services communaux.

Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive seront contrôlés par un organisme agréé auprès des compagnies d'assurances.

Le Directeur des Travaux est mandaté pour régler, au nom des propriétaires, toutes les questions de détail que la présente notice descriptive n'aurait pas fixées d'une façon précise.

21 – TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Le RESERVANT s'engage à livrer le logement suivant les prestations prévues dans le descriptif et le plan de vente annexés à l'acte authentique. Il ne prend en charge aucune modification ou aucun travail supplémentaire.

Si le RESERVATAIRE désire faire procéder à des travaux modificatifs ou supplémentaires dans le bien réservé, il devra en faire la demande écrite, **en une seule fois**, au Maître d'Ouvrage.

L'étude par le Maître d'Ouvrage de cette demande fera l'objet d'une facturation forfaitaire d'ouverture de dossier d'un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) toutes taxes comprises, en sus du coût des travaux modificatifs. Ladite somme, étant liée au travail effectué par le Maître d'Ouvrage au titre de l'étude desdits travaux, est due quelle que soit l'issue donnée par la suite à la réalisation effective desdits travaux.

En complément, des frais de gestion, de coordination des travaux et d'assurance DO seront appliqués sur les travaux modificatifs et représenteront 10 % HT du montant HT des travaux concernés.

Ces travaux pourront être autorisés, selon l'avancement du chantier, sous les conditions suivantes :

- ne pas nuire à l'état d'avancement général du chantier,
- être réalisés par les entreprises de l'opération exclusivement,
- être compatibles avec les contraintes architecturales du chantier (l'architecte se réservant le droit de refuser une modification),
- être conformes aux normes, règlements et DTU en vigueur.

Sont notamment interdites toutes modifications touchant aux structures gros œuvre, aux gaines techniques, aux dispositions de façades, toitures et d'une manière générale à tous les éléments afférents à l'aspect extérieur du bâtiment et aux parties communes, ainsi que toutes les prestations susceptibles d'enfreindre les règlements de construction, notamment les qualités phoniques et thermiques.

Les travaux autorisés ne seront entrepris par les entreprises mandatées à cet effet par le RESERVATAIRE devenu acquéreur, qu'après régularisation de l'acte authentique de vente rendant le RESERVATAIRE propriétaire.

Les travaux modificatifs ou supplémentaires seront exécutés suivant devis préalablement acceptés et sont payables par le client, en totalité à la commande.

En cas de modifications ou suppression de fournitures (sanitaires, revêtements de sol, faïences, etc...), le Maître d'Ouvrage ne procédera à aucun remboursement des prestations non réalisées.

Selon l'importance des travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'acquéreur auprès des entreprises intervenant sur le chantier, le RESERVANT se réserve la faculté de proroger le délai de livraison des biens vendus d'une durée correspondant à l'exécution desdits travaux modificatifs ou supplémentaires.

Si pour des raisons d'avancement de chantier, le RESERVATAIRE demandait expressément à faire procéder à ces travaux avant la signature de l'acte authentique, il reconnaît avoir été prévenu que cette anticipation sera à ses risques et périls et, en cas de non réalisation de la vente, pour quelque cause que ce soit, qu'il sera engagé vis-à-vis des entreprises auxquelles il aura passé commande, et que le vendeur pourra faire remettre l'appartement en conformité avec les prestations de base, en vue de la remise en vente, aux frais du RESERVATAIRE défaillant.

Le RESERVATAIRE dûment informé accepte expressément cette clause.



AUCUNE MODIFICATION NE SERA ACCEPTEE APRÈS LA SIGNATURE DU
CONTRAT DE RÉSERVATION