

NOTICE DESCRIPTIVE DE VENTE



2 RUE DU CAPITAINE CHARTON & 16-18 RUE WASHINGTON
94210 LA VARENNE ST HILAIRE

MAITRE D OUVRAGE

SCCV LES JARDINS ST HILAIRE
159 BOULEVARD DE CRÉTEIL
94100 SAINT MAUR DES FOSSÉS

TÉL. : 01.48.83.30.20
E-MAIL : BELDEMEURE.PROMOTION@ ORANGE.FR

SOMMAIRE

1- CARACTERISTIQUES GENERALES DE L IMMEUBLE

- 1.1 Infrastructure
- 1.2 Murs et ossature
- 1.3 Planchers
- 1.4 Cloisons de distribution
- 1.5 Escaliers
- 1.6 Conduit de ventilation
- 1.7 Chutes et grosses canalisations . Etanchéité

2- LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

- 2.1. Sols et plinthes
- 2.2. Revêtements muraux
- 2.3. Menuiseries Extérieures
- 2.4. Fermetures
- 2.5. Menuiseries intérieures
- 2.6. Serrurerie et garde-corps
- 2.7. Peinture
- 2.8. Equipements intérieurs

3- ANNEXES PRIVATIVES

- 3.1. Parking couvert
- 3.2 Jardins et terrasses

4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES

- 4.1. Hall et circulation au RDC
- 4.2. Circulation des étages
- 4.3. Circulation en sous-sol
- 4.4. Cage d'escalier d'accès du sous-sols au dernier étage
- 4.5. Locaux communs

5- EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

- 5.1. Ascenseur
- 5.2. Télécommunications
- 5.3. Ventilation mécanique des locaux
- 5.4. Alimentation en eau
- 5.5. Alimentation en électricité
- 5.6. Alimentation en gaz

6- PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

- 6.1. Espaces verts – Jardins
- 6.2. Réseaux divers

Conformément aux dispositions de l'article R 261.13 et R 261.25 du Code de la Construction et de l'habitation, la présente notice technique sommaire indique la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement de l'immeuble, objet du présent contrat.

S'il s'avérait, lors de l'exécution des travaux que ces matériaux et fournitures n'étaient pas disponibles dans le type et la marque référencés, ils seraient remplacés par des fournitures et matériaux de qualité équivalente ou supérieure aux caractéristiques de base. De plus, la SSCV LES JARDIN DE ST-HILAIRE se réserve la possibilité de modifier la nature et la qualité des matériaux et éléments d'équipement mentionnés dans la présente notice technique dans les conditions ci-dessus évoquées.

1.3. PLANCHERS

1.3.1. Planchers sur étage courant

— Dalle pleine en béton armé de 20 cm d'épaisseur pour les étages courants.

1.3.2. Planchers sur locaux non chauffés

— Sur le rez-de-chaussée dans l'emprise des parties communes, dalle pleine en béton armé de 23 cm d'épaisseur avec projection de fibre minérale en sous faces. — Sur extérieur : dalle en béton armé.

1.3.3. Chape flottante

— Sur toute la surface de chacun des appartements et des circulations d'étages, il sera mis en œuvre, après cloisonnement, une chape flottante acoustique d'une épaisseur de 5 cm de mortier de ciment avec interposition d'un treillis soudé ou de fibres formant armature, posée sur un isolant thermo-acoustique.

1.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION

1.4.1 Entre pièces

— Cloisons en placostyl de 72 mm avec incorporation d'isolant acoustique type laine de verre et avec profilés plastiques sous les cloisons des pièces humides.

1.4.2 Gaine technique logement

— Les parois des gaines techniques intérieures aux logements seront réalisées en cloisons avec isolant acoustique intégré dans le cas de mitoyenneté avec une pièce principale.

1.5. ESCALIERS

1.5.1. Escaliers principaux

— En béton armé, préfabriqués ou coulés sur place.

1.6. CONDUIT DE VENTILATION

1.6.1. Ventilation du local poubelle

— Renouvellement d'air assuré par une ventilation mécanique.

1.8.3. Souches, ventilation et conduits divers

- Sortie de ventilation de chutes en toiture-terrasse.
- Souches pour ventilation haute du parkings et box par édicule en béton ou métallique.
- Souches VMC métalliques en toiture-terrasse.

1.8.4. Terrasses inaccessibles

- Etanchéité élastomère sur isolant thermique avec protection mécanique ou par végétalisation.

2.2. REVETEMENTS MURAUX (autres que peinture)

Salle de bains

_ Carreaux de faïence, dimension selon choix proposé, de couleur avec listel, pose horizontale au choix dans une gamme de 3 coloris, toute hauteur sur tous les murs de la salle de bains.

— Selon choix listel posé sous l'avant dernier carreau haut.

Salle d'eau

_ Carreaux de faïence, dimension selon choix proposé, de couleur avec listel, pose horizontale au choix dans une gamme de 3 coloris, toute hauteur sur tous les murs de la salle d'eau.

_ Selon choix listel posé sous l'avant dernier carreau haut.

Cuisine

— Faïence murale 25 x 40 cm de couleur blanche sur une hauteur de 60 cm au-dessus de l'évier y compris retour.

2.3. MENUISERIES EXTERIEURES

— Suivant plans, porte-fenêtre ou fenêtres à 1 ou 2 vantaux ouvrant à la française ou fenêtres coulissantes en aluminium

— Double vitrage isolant à haute performance thermo-acoustique, épaisseur selon étude thermique et acoustique.

2.4. FERMETURES

— Volet roulant en aluminium motorisé incorporé à la menuiserie extérieure, commande individuelle.

2.5. MENUISERIES INTERIEURES

2.5.1. Huisseries et bâtis

— Huisseries métalliques ou médium laqué pour toutes les portes.

— Bâtis en bois ou métalliques pour les trappes de visite.

2.7.1.2. Sur garde-corps et grilles extérieures métalliques

— Protection et finition par thermolaquage en usine.

2.7.2 Peintures intérieures

2.7.2.1. Sur menuiseries bois ou métalliques

- 1 couche d'impression.
- 2 couches de peinture satinée.

2.7.2.2. Sur plafonds

— Enduit repassé et deux couches de peinture, finition mate velours pour les pièces sèches et satinée pour les pièces humides, finition courante, teinte blanche.

2.7.2.3. Sur murs des pièces humides et pièces sèches

— 2 couches de peinture satinée, teinte blanche, finition courante.

2.7.2.4. Sur canalisations, tuyauteries apparentes

— 2 couches de peinture satinée, teinte blanche.

NOTA :

Les conséquences des phénomènes naturels qui peuvent se produire par suite du retrait des matériaux, fissurations, tassements, fluages, dilatations... et qui accompagnent généralement les constructions neuves après finition des travaux, ne pourront en aucun cas être considérées comme vices cachés ou apparents. Les peintures des cuisines ouvertes seront identiques à celles des séjours attenants.

2.8. EQUIPEMENTS INTERIEURS

2.8.1. Equipements sanitaires ménagers

2.8.1.1. Bloc évier et robinetterie

- Evier en acier inoxydable avec égouttoir et cuve(s) emboutie(s), dimensions selon plan.
- Robinetterie mitigeur monotrou avec bec orientable, bouchon à chaînette et siphon PVC.

- Meuble simple vasque avec rangement bas et plan de toilette post formé stratifié de couleur, au choix dans la gamme des 6 coloris proposés, équipé d'un miroir argenté au-dessus du plan surmonté d'un bandeau ou d'une applique lumineuse.
- Bac à douche en porcelaine vitrifiée blanche équipé de pare-douche.

WC

- Cuvette suspendue de couleur blanche avec réservoir encastré et abattant double en PVC blanc.

2.8.1.7. Robinetterie

- Vasque / lave-mains : mitigeur tête céramique de chez GROHE ou HANS GROHE avec limiteur de débit.
- Baignoire / douche : mitigeur thermostatique, tête céramique, de chez GROHE ou HANS GROHE y compris flexible, douchette trois jets et son support.

2.8.1.8. Robinet de puisage

- Robinet de puisage pour les terrasses et balcons d'une surface supérieure à 4 m².

NOTA :

Dans le cas d'appartement doté de plusieurs balcons ou terrasses, seul le balcon ou terrasse donnant sur le séjour sera équipé d'un robinet de puisage.

2.8.2. Equipements électriques

2.8.2.1. Type d'installation

L'installation sera réalisée en encastré et / ou en apparent.

- Le tableau d'abonné avec le compteur électrique sera posé dans la gaine électrique du logement prévu à cet effet.
- Toutes les sorties de fils et points lumineux seront équipés d'un dispositif de connexion pour luminaire (DCL)
- Report et affichage des consommations électriques à l'intérieur du logement selon réglementation en vigueur.
- Pré-câblage pour l'installation future d'un système domotique à la charge de l'acquéreur.
- Détecteur autonome de fumée.

WC

- 1 Sortie de fils au plafond ou au-dessus de la porte en applique.
- 1 prise de courant 16 A + Terre à proximité immédiate de l'interrupteur.

Séjour

- 1 Sortie de fils au plafond en simple allumage. — 5 prises de courant 16 A + Terre réparties sur les cloisons, dont 1 prise à proximité immédiate de l'interrupteur.

Chambres

- 8 prises de courant 16 A + Terre.
- 1 Sortie de fils au plafond en simple allumage.
- 1 prise de courant 16 A + Terre à proximité de l'interrupteur (sur une seule chambre).

Balcon / terrasse

- 1 Sortie de fils pour l'applique décorative ou plafonnier selon cas.
- 1 prise de courant 16 A + Terre.

NOTA :

Dans le cas d'appartement doté de plusieurs balcons ou terrasses, seul le balcon ou terrasse donnant sur le séjour sera équipé de la sortie de fil pour l'applique ou plafonnier et de la prise de courant 16 A + Terre.

2.8.3. CHAUFFAGE / VENTILATION

2.8.3.1. Type d'installation

- Chauffage assuré par une chaudière individuelle à gaz

2.8.3.2. Réseau d'émission de chaleur

- Radiateur
- Régulation individuelle par logement avec thermostat d'ambiance.
- Les salles de bains et les salles d'eau seront équipées d'un radiateur sèche-serviettes électrique.

2.8.3.3. Conduits et prises de ventilation

- Ventilation mécanique contrôlée par extracteur situé en combles ou sur terrasses inaccessibles.

3- ANNEXES PRIVATIVES

3.1. PARKING COUVERT (en sous-sol)

3.2.1. Murs et cloisons

- Voiles en B.A. ou en parpaings localisés suivant plans, finition béton brut.
- Peinture de propreté de couleur blanche.

3.2.2. Plafonds

- Dalle en béton brut de décoffrage avec ou sans isolant thermique suivant emplacement.
- Peinture de propreté de couleur blanche.

3.2.3. Sols

- Dallage en béton surfacé.
- Peinture de sol anti-poussière.

3.2.4. Places de parking auto et moto

- Emplacement délimité par un marquage au sol.

3.2.5. Fermetures

- Emplacements de parking boxés.
- Fermeture des boxes assurée par une porte métallique basculante motorisée (1 télécommande par emplacement).
- Pas de prise électrique, ni d'éclairage de prévu dans les boxes.

NOTA : les boxes, parkings pourront être affectés au droit des parois et/ou plafonds par le passage de trainasses et/ou de canalisations d'évacuations ou d'alimentation de différents réseaux techniques.

3.2.6. Ventilation des sous-sols

- Ventilation mécanique avec prise d'air neuf sur l'extérieur.

4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES

4.1. HALL D'ENTREE ET CIRCULATIONS AU RDC

4.1.1. Sols et murs (selon plan de décoration architecte)

- Sol en grès cérame, plinthes assorties, pour le hall et la circulation du RDC avec calepinage et cadre de tapis brosse encastré dans le sol.
- Miroir décoratif placé dans le hall.

4.1.2. Plafonds

- Faux-plafond en plaques de plâtre acoustiques revêtues de peinture dans le hall.
- Dans la circulation à RDC faux-plafond réalisé partiellement en plaques de plâtre acoustique.

4.1.3. Portes d'entrée

- Le hall comportera deux ensembles portes.
- Fermeture par ventouse électromagnétique commandée par digicode ou vidéophone selon porte
- Ouverture des portes du hall par système VIGIK avec badges de proximité et système INTRATONE

4.1.4. Boîtes aux lettres

- Ensemble de boîtes aux lettres, placé dans le hall.

4.1.5. Equipement électrique

- Eclairage des halls et circulation commandé par détecteur de présence.
- Eclairage par appliques lumineuses et spots encastrés dans les faux plafonds dans le hall.
- Plafonniers et appliques dans la circulation.

4.2. CIRCULATION DES ETAGES

4.2.1. Sols

- Sols des étages : Moquette

4.3.6. Equipement électrique

Appareillage par vasques fluorescentes dans les circulations des garages.

Commande par minuterie et / ou détecteurs de présence.

Eclairage de sécurité.

Selon réglementation en vigueur, mise en œuvre d'un chemin de câble permettant l'alimentation ultérieure des véhicules électriques.

4.3.7. Porte d'accès au parking couvert

— Porte métallique avec manœuvre par télécommande. Un émetteur par emplacement de parking ou box.

4.4. CAGE D'ESCALIER D'ACCES AU SOUS-SOLS ET ACCES AUX ETAGES

4.4.1. Sols - En béton revêtu d'une peinture de sol anti-poussière.

4.4.2. Murs

— Voiles en béton ou cloisons en parpaings recouvert d'un enduit projeté type Bagar Décor.

4.4.3. Plafonds et sous faces escaliers

— Dalle en béton recouvert d'un enduit projeté type Bagar Décor.

4.4.4. Eclairage

— Eclairage par luminaires en applique ou en plafond commandé par interrupteur.

4.4.5. Portes d'accès

— Porte coupe-feu parement peint avec ferme-porte hydraulique.

4.5. LOCAUX COMMUNS

4.5.1. Local ordures ménagères

— Sol carrelé y compris plinthes.

— Plafond en béton brut de décoffrage avec isolant thermique.

— Murs en béton armé ou cloisons séparatives en maçonnerie suivant plans avec, faïence sur tous les murs sur une hauteur 1,80 m et peinture vinylique de couleur blanche.

— Porte avec serrure bec de canne et ferme-porte hydraulique.

5- EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE

5.1. ASCENSEUR

— L'immeuble est équipé d'un ascenseur desservant tous les niveaux. Appareil électrique avec machinerie intégrée.

Equipement cabine :

Revêtement de sol identique à la circulation R.D.C.

Main courante.

Digicode en cabine, ou contact à clé pour accéder aux parkings et box en sous-sol.

— En sous-sol, contact à clé sur palier pour accéder aux étages.).

5.2. TÉLECOMMUNICATIONS

— Pré équipement de l'immeuble pour recevoir la fibre optique.

5.2.1 Téléphone

— Câbles posés sous fourreaux depuis l'extérieur de l'immeuble jusqu'à la gaine téléphone.

— Réglette de distribution dans les gaines ou dans les appartements.

— Distribution vers les appartements par fourreaux encastrés.

— Raccordement des câbles aux connecteurs du type RJ 45 situés dans les logements.

5.2.2. Télévision et Radio FM

— Les appartements de l'immeuble seront pré équipés pour recevoir le raccordement de la fibre optique et à une antenne hertzienne permettant la réception de la télévision.

— Les abonnements dans le cas du réseau câblé seront obligatoires, et à la charge des copropriétaires pour les chaînes nationales.

Distribution vers les appartements par fourreaux encastrés dans les dalles en béton armé.

— Raccordement des câbles à la prise TV FM / SAT située dans le séjour de chaque logement ainsi que dans chaque chambre.

5.3. VENTILATION MECANIQUE DES LOCAUX

— Voir chapitre 2.8.3. ci-avant concernant la V.M.C. des appartements.

6 - PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

6.1 ESPACES VERTS - JARDINS

- Résidence clôturée
- Plantation de gazon, haies, arbres et arbustes suivant plan
- Cheminement en stabilisé ou en dalles de gravillon sablées.
- Une grille ou plusieurs grilles de ventilation, ainsi que des regards de visite et des canalisations pourront être placés dans l'emprise du jardin

6.2. RESEAUX DIVERS

6.2.1. Eau

- Branchement eau sur réseau public avec local eau situé à l'intérieur de la résidence en sous-sol pour la pose du compteur général.

6.2.2. Electricité

- Alimentation de l'immeuble réalisée depuis des coffrets EDF et situés en façade.

6.2.3. Extincteurs des garages

- Pose d'extincteurs polyvalents répartis suivant la réglementation en vigueur.

6.2.4. Egouts

- Raccordement aux égouts.

6.2.5. Télécommunications

- Branchement téléphone par fourreaux conformément à la réglementation ORANGE.

6.2.6. Evacuation des eaux de pluie

- Evacuation par descentes d'eaux pluviales, raccordée au bassin de rétention en sous-sol par des collecteurs suspendus en plafond du sous-sol avant de se raccorder au réseau public.