



CHALLES LES EAUX – 73 190
Avenue des thermes

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

« Logements Collectifs Accession »

Les auteurs du projet

Maître d'ouvrage

SCCV VILLA BALMAIN – ROC Promotion
ZI les Glaires
73 300 CHALLES LES EAUX
☎ 06 99 92 36 69 – 07 52 66 82 02

Architecte

CHAMBRE & VIBERT ARCHITECTES
Immeuble Le Signal
159 Allée Albert Sylvestre
73 000 CHAMBERY

Bureau de contrôle

BTP Consultants
100 Chemin des Près Bouveaux
74 600 ANNECY

Notaire

CAPERENNE Notaires Associés
6 Av, Général de Gaulle
73 000 CHAMBERY
☎ 04 79 33 11 09

Présentation

Introduction :

Site d'exception situé au croisement de l'Avenue des Thermes et l'Avenue Joseph Domenget à moins de 200 m du Casino et des Thermes. La commune de Challes les Eaux séduit autant par son histoire que par son cadre de vie qu'elle offre à ses habitants mélangeant bien-être et nature. Placé au portes Sud de l'agglomération du Grand Chambéry, Challes les Eaux est une commune prisée des savoyards de tous âges. Pour les séniors une situation idéale et pour les cadres dynamique la proximité de plusieurs pôle d'activité (Médipôle et ZA des Puits d'Ordets). Desservie par la départementale D1006 et les lignes de bus C et 3 du réseau SYNCHRO, elle est reliée à Chambéry (Gare TGV) par la Voie Rapide Urbaine.

Challes les Eaux offre à ses habitants tout ce dont ils ont besoin. Commerces et services de proximité, établissements scolaires, équipements culturels et sportifs. Tout concourt à rendre la vie de tous plus simple. Avec à moins de 500 m de la résidence toutes les commodités quotidiennes nécessaires.

Projet :

Le terrain concerné par le projet est situé au cœur de la ville de Challes les Eaux à proximité immédiate des écoles, église, mairie et commerces, il jouit d'une vue imprenable sur le Casino et les Thermes de Challes les Eaux.

Un bâtiment intimiste situé sur une adresse emblématique comprenant 15 appartements offrant tous une vue dominante et ensoleillée.

L'architecture élégante du cabinet CHAMBRE & VIBERT Architectes Associés, rythmée de différents volumes et matériaux. Ornées de grandes surfaces vitrées équipées de volets roulants électriques, les appartements sont valorisés par des espaces extérieurs généreux révélant une vue privilégiée sur les massifs montagneux et sur les bâtiments historique de la commune de Challes les Eaux créant l'un des programmes immobiliers les plus « Haut de gamme » de la commune.

Descriptif des parties privatives

- Gros Œuvre

La structure sera réalisée en béton armé suivant les préconisations des bureaux d'études structure / thermique avec avis du bureau de contrôle.

Les planchers seront des dalles pleines en béton armé.

- Charpente - Couverture

Sans objet

• Étanchéité des terrasses

Toitures terrasses non accessibles :

Étanchéité bitume élastomère avec panneaux isolants au-dessus des parties habitables de nature et d'épaisseur suivant l'étude thermique et avec protection par gravillons ou auto-protégée ou végétalisée.

Toitures terrasses accessibles :

Étanchéité bitume élastomère avec panneaux isolant au-dessus des parties habitables de nature et d'épaisseur suivant l'étude thermique et avec protection par dalles ou carrelage sur plots.

Toitures terrasses végétalisées:

Étanchéité bitume élastomère avec feutre jardin, couche drainante, végétalisation suivant exigences du Permis de Construire

Isolation suivant calcul réglementaire conforme à la réglementation applicable RT 2012

• Façades

Les façades seront revêtues d'un enduit de type Monocouche ou RPE ou RME ou d'une vêtture suivant les exigences du Permis de Construire. Elles pourront être traitées partiellement avec des finitions ou des matériaux différents.

• Électricité – Courants Faibles

Installation encastrée en partie habitable.

ETEL (Espace Technique Électrique du Logement) situé dans le logement intégrant l'alimentation monophasée 230V, les protections par disjoncteurs divisionnaires et différentiels ainsi que le comptage individuel.

Appareillage encastré de couleur blanche.

Arrivées électriques des luminaires par douilles DCL.

Équipement selon prescriptions du dernier amendement de la norme NFC15.100 en vigueur.

Antenne hertzienne permettant la réception des chaînes nationales et régionales de la TNT.

Prises TV/FM.

• Chauffage et production d'eau chaude

- Production :

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront assurées par une pompe à chaleur positionnée suivant le plan de l'architecte.

- Émission :

Le chauffage sera assuré par un plancher chauffant hydraulique ou des appareils de chauffe à eau chaude (suivant pièces), dimensions et puissance selon études thermiques, équipés de robinet thermostatique à l'exception du séjour.

Le chauffage des salles d'eau sera assuré par un sèche-serviette, dimensions et puissance selon études thermiques

• Ventilation

La ventilation des logements s'effectuera au moyen d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) simple flux.

Les bouches d'extraction seront disposées dans les pièces humides (cuisine, salle d'eau, et WC).

Les prises d'air frais disposées dans les chambres et le séjour s'effectueront par des grilles incorporées soit en partie haute des menuiseries extérieures, soit dans les coffres de volets roulants des pièces équipées, soit dans les maçonneries selon les exigences techniques

• Plomberie

Les canalisations d'eau chaude et froide seront en cuivre ou P.E.R ou multicouche incorporées dans les complexes de dalles ou les faux-plafonds et ponctuellement apparentes.

Une ou plusieurs nourrices générales d'alimentation et de distribution des pièces d'eau (cuisine, SDB, SDE et WC) seront implantées dans chaque logement suivant études de l'ingénieur fluide.

L'évacuation des eaux usées sera réalisée par des canalisations en PVC apparentes et/ou incorporées dans les gaines techniques dont les dimensions seront fixées par le BET Fluide.

• Équipements sanitaires

L'ensemble des appareils sanitaires sera de teinte blanche et équipé de robinets mitigeurs sur baignoires et thermostatiques sur douches, et de mitigeurs mono-trou sur lavabo.

Suivant plans de l'architecte :

- baignoire de 170 x 70 avec douchette.
- bloc W.C suspendu, mécanisme à poussoir et abattant double rigide, économiseur d'eau 3L/6L.
- meuble à tiroirs (coloris au choix de l'acquéreur dans la gamme sélectionnée par ROC Promotion) et son plan vasque surmonté d'un miroir et d'un éclairage.
- receveur de douche en grès émaillé ou acrylique renforcé et pare-douche éventuel en verre traité anticalcaire suivant plans architecte.

• Cuisines

Attentes fluides apparentes.

Mobilier, appareils électroménagers et évier non fournis.
(Représentation au plan donnée à titre indicatif).

• Menuiseries extérieures

Les fenêtres et les portes-fenêtres en façade seront du type PVC (coloris suivant permis de construire), ouvrant à la française à 1 ou 2 vantaux, avec ou sans partie fixe suivant plan. Les châssis seront équipés de double vitrage isolant assurant les isolements acoustiques et thermiques réglementaires.

Les baies de toutes les pièces principales (séjours, chambres) sauf fenêtre type oeil de boeuf seront équipées de volets roulants à lames PVC ou aluminium avec motorisation et commande radio par télécommande individuelle.

Les baies des salles d'eau et W-C ne seront pas équipées de fermetures extérieures.
(centralisation en option).

- **Garde-corps**

Garde-corps de terrasses vitrées en partie et en serrurerie acier thermo-laqué ou aluminium (teinte au choix de l'architecte), suivant plans de façades.

Certaines menuiseries comporteront des allèges vitrées fixes formant garde-corps.

- **Cloisonnement et isolation**

Murs de façade de la partie habitable recevront un complexe isolant disposé à l'intérieur ou à l'extérieur suivant préconisations du bureau d'étude thermique.

Cloisons de distribution des logements de type plaques de plâtre fixées sur ossature métallique isolées par laine minérale. Epaisseur totale des cloisons 72mm.

Enclouement des conduits métalliques de ventilation mécanique, des canalisations d'alimentation en eau et des chutes des eaux-vannes et usées réalisé conformément à la réglementation acoustique.

- **Menuiseries intérieures**

- Portes de distribution intérieures finies d'usine de type fin de chantier blanches (chambranles et contre-chambranles).
- Porte d'entrée sécurisée par serrure multipoints, judas optique.
- Garnitures de portes au choix de l'architecte.
- Ensemble de portes de placard de marque COULIDOOR, ou équivalent.
Placards coulissants ou pivotants selon plans, sur rails en acier laqué, panneaux composites pans sur cadre métallique d'épaisseur 10mm finition mélaminé.
Couleur des panneaux composites et des profils métalliques à choisir dans la gamme sélectionnée.

Équipements intérieurs des placards sur demande de Travaux Modificatifs

- **Revêtement de sols – pose droite**

- Pièces de vie et dégagements (séjour/cuisine, entrée, dégagement) :
Carrelage grès émaillé 60 x 60, au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ROC Promotion, pose droite, plinthes carrelées assorties.
- Pièces humides et de services (SDB, SDE, WC, buanderie, cellier) :
Carrelage grès émaillé 60 x 60, au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ROC Promotion, pose droite, plinthes carrelées assorties.
- Chambres :
Parquet stratifié, au choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par ROC Promotion, pose flottante à l'anglaise avec plinthes blanches ou assorties.
- Terrasse sur garage : Cf. § Étanchéité.

- **Faïences**

Pièces humides (SDB, SDE) : Carreaux de faïence 20 x 60, toute hauteur au droit de la douche et/ou baignoire.

- Peinture – Revêtements muraux

Peinture lisse blanche sur huisseries de portes palières, murs et plafonds intérieurs de toutes les pièces avec finition mate ou satinée suivant la localisation. (hors portes de distribution finies d'usine)

Descriptif des parties communes

- Espaces verts

Aménagement d'espaces verts paysagers selon étude architecturale.

- Locaux poubelles

Un local de réception des ordures ménagères est situé à rdc de la résidence suivant plan archi

- Boîtes aux lettres

Ensemble des boîtes aux lettres centralisé dans le hall d'entrée sécurisé, suivant préconisation des services postaux.

Annexes privées

- Garage et stationnement privatif

- Place de garage privatif en Rez de Chaussée, Murs, sol et plafond bruts.
- Stationnement extérieur réalisé selon descriptif du permis de construire

Nota Bene

La présente notice descriptive définit les travaux qui seront exécutés dans cet ensemble immobilier conformément à la réglementation en vigueur, notamment la RT 2012. Il est précisé que les indications portées dans la présente notice descriptive le sont sous réserve des dispositions suivantes :

Seront admises de plein droit toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur (telles que déplacement de gaines techniques, soffite ou faux plafonds, etc.) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par le constructeur, en accord avec l'Architecte.

Le vendeur pourra être amené à modifier les prestations énumérées dans la présente notice et à les remplacer par des prestations globalement équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau ou en cas de force majeure ou de cause légitime, notamment :

- règle administrative contraignante,
- règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation d'activité d'une entreprise ou d'un fournisseur ou retard d'approvisionnement d'un matériau,
- qualité insuffisante du matériau prévu ou livré et plus généralement si les impératifs techniques ou réglementaires le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à telle disposition de prestation prévue.

Le tout à condition qu'il n'en résulte ni augmentation du prix, ni altération de qualité pour l'acquéreur.

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, sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté.

Il est précisé que les appareils ménagers susceptibles de figurer sur les plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et qu'ils ne sont pas fournis.

Les modifications techniques apportées à la base générale du contrat, notamment au niveau des plans et notice descriptive type, suite à une demande spécifique du client, ne deviendront définitives qu'après acceptation écrite du maître d'œuvre tant sur les travaux que sur leur compatibilité avec le délai imparti.

Note d'information au réservataire pour réalisation de TMA

• Cadre de prise en compte des Travaux Modificatifs Acquéreurs

1. Généralités.

Pour des questions de responsabilités, les travaux modificatifs ne pourront être étudiés, chiffrés que par la maîtrise d'ouvrage en collaboration avec les entreprises titulaires du marché de travaux concerné sous contrôle de la maîtrise d'œuvre et des partenaires techniques de l'opération (pilotage, contrôle technique, ingénierie...).

Seules les demandes de travaux modificatifs techniquement réalisables et compatibles avec le calendrier d'exécution des travaux seront prises en compte.

D'une manière générale, les conséquences et les obligations sont les suivantes :

- tous les travaux supplémentaires demandés par les réservataires devront être soumis au maître d'ouvrage. Celui-ci les transmettra au maître d'œuvre.
- les travaux complémentaires pourront être refusés s'ils compromettent l'avancement normal du chantier ou s'ils sont incompatibles du point de vue technique avec la structure des ouvrages prévus.
- le réservataire qui envisage d'apporter des modifications dans son appartement s'interdit de s'immiscer dans l'organisation du chantier, de faire intervenir des entreprises étrangères à la construction, et de demander des devis directement aux entreprises.
- les travaux supplémentaires recevront la garantie du maître d'ouvrage et rentreront dans le décompte final de l'assurance Dommages-Ouvrage.
- toutes les déficiences ou malfaçons dans ces dits ouvrages supplémentaires ne pourront en rien nuire à la régularité des paiements à effectuer à la société vendeuse et ce, jusqu'à la réception des travaux.
- tous les travaux complémentaires, supplémentaires ou de modifications, demandés par un réservataire seront une cause de suspension du délai de livraison et seront réalisés sous la responsabilité du réservataire.
- les travaux supplémentaires seront à la charge exclusive du réservataire qui effectuera le paiement auprès du Maître d'ouvrage selon les modalités d'un devis.
- les moins values éventuelles devront obligatoirement être compensées par des plus-values.
- il est de convention expresse que les travaux en déduction qui ne seraient pas compensés par des suppléments ne seraient pas déduits du prix total de l'appartement et des lots annexes.
- les plans modifiés ne seront pas joints à l'acte authentique.

- le réservataire doit informer le vendeur et le maître d'œuvre de ses choix définitifs ainsi que de tout changement par rapport à la demande d'origine.

Les travaux modificatifs demandés ne devront en aucune manière entraîner de modification du permis de construire ni de retard sur le chantier (aspect extérieur du bâtiment : toitures, façade, teinte, ...).

2. Ce qu'il est possible de modifier.

Parmi les travaux modificatifs possibles, il faut distinguer ceux qui sont réalisables avant la construction du logement, avant la livraison de ceux qui sont réalisables après la livraison du lot au réservataire.

2.1 Modifications pouvant être acceptées si la demande est faite dans le délai imparti en fonction de l'avancement du chantier, pendant la construction du logement, avant la livraison.

<p>DEPLACEMENT OU SUPPRESSION DE CLOISON LEGERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les incidences sur l'installation électrique (prises et décentrage des points lumineux) • Les incidences sur l'installation sanitaire, chauffage et VMC • Le confort acoustique est souvent diminué, prévoir un renforcement des performances acoustiques de la porte palière • Vérifier la conformité aux réglementations pour accessibilité handicapés
<p>MODIFICATION DANS L'INSTALLATION ELECTRIQUE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A définir dès que possible vis-à-vis des incorporations dans la maçonnerie et les cloisons • Incidence sur la demande de conformité CONSUEL
<p>MODIFICATION DANS L'INSTALLATION SANITAIRE, CHAUFFAGE, ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En cas de projet d'installation de cuisine intégrée, de meuble de salle de bains, prévoir les branchements électriques et attentes sanitaires conformément à votre plan • A définir dès que possible vis-à-vis des incorporations dans la maçonnerie et les cloisons • L'équilibrage et la puissance du chauffage doivent être respectés. Au besoin, une étude peut être nécessaire (coût environ 800 € HT)
<p>PRESTATION DE PEINTURE ET DE PAPIER PEINT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préparation des supports en fonction de la finition souhaitée • Délai de réalisation. Certaines prestations sont longues à mettre en œuvre (murs talochés)
<p>CHANGEMENT DE LA NATURE DES SOLS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Performance acoustique des revêtements au moins équivalente à la prestation de base • Garde au sol nécessaire et ajustement sur les autres ouvrages comme les portes, les plinthes, les placards et les autres revêtements de sol

<p>MODIFICATION DES SENS D'OUVERTURE DES PORTES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vérifier la position des interrupteurs, prises, radiateur... • Accessibilité des lieux de sécurité • Vérifier la conformité aux réglementations pour accessibilité handicapées
<p>REMPLACEMENT DE LA BAIGNOIRE PAR UNE DOUCHE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une imperméabilisation verticale • Adapter la nature des doublages et cloisons (type hydrofuge) • Adapter les quantités et les hauteurs de faïence • Attention à l'emplacement des prises et des points lumineux dans le respect de la réglementation en vigueur • Vérifier la conformité aux réglementations pour accessibilité handicapées
<p>MOTORISATION DES VOLETS ROULANTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les délais de commande sont plus longs • Coordination nécessaire avec l'électricien pour les incorporations des attentes dans les murs

2.2 Modifications devant être réalisées après la livraison par le réservataire

Toutes modifications des prestations de base par des matériaux fragiles tels que parquet, sols plastiques, murs lisses (stucco, laque, etc...)

Il s'agit de tous les travaux que le réservataire souhaite réaliser personnellement ou les travaux qui ne peuvent pas être réalisés pendant la construction par l'entreprise titulaire du marché des travaux.

Les entreprises extérieures au chantier ne pourront intervenir **qu'après livraison** de l'appartement, de la villa, ou du local concerné notamment pour la pose des équipements de cuisine et de salle de bains.

3. Ce qu'il n'est pas possible de modifier

Un certain nombre d'ouvrages fixes et des dispositions communes à l'immeuble ne pourront pas être modifiés. Il s'agit notamment de :

- la structure (gros œuvre) de l'immeuble,
- les éléments tels que les colonnes montantes d'eau, d'électricité, de gaz, les ventilations, les chutes d'eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales, et d'une manière générale tout ce qui interfère avec les autres locaux.
- la nature, les dimensions et l'emplacement des menuiseries extérieures.

Concernant les parties privatives et afin de préserver les principes adoptés pour l'isolation acoustique, thermique et de sécurité des logements :

- la modification des portes palières, de la structure intérieure,
- l'installation de conduit de fumée,

- la modification des rampants sous toiture (faisant apparaître les poutres du toit),
- la pose du parquet dans les salles de bains et cuisine,
- les climatisations,
- l'aspiration intégrée,
- les châssis de toit,
- les dimensions de passage des portes intérieures et toutes modifications ne correspondant pas à la réglementation concernant les personnes à mobilité réduite,
- les baignoires type « balnéo » et « jacuzzi »,
- la livraison hors d'eau et hors d'air des locaux (pas de mission architecte d'intérieur),
- agrandissement des sous pentes,

Seront également exclues :

- les modifications incompatibles avec l'avancement du chantier,
- la fourniture par le réservataire de matériel et de matériaux nécessaires à la réalisation de ses travaux, ceux-ci ne pourraient en effet pas bénéficier des garanties de mise en place par le maître d'ouvrage.

● Modalités

- Le promoteur-constructeur transmettra un plan technique aux acquéreurs avec position des radiateurs et des points électriques pour que chaque client soit informé et puisse réfléchir aux modifications souhaitées.
- Le Service Programme de l'opération réceptionne l'ensemble des demandes et le transmet au Maître d'œuvre ou prestataire en charge des TMA avec la validation du Responsable Technique.
- Le promoteur-constructeur renverra au client un chiffrage et le plan côté au 1/50ème ainsi que le plan technique à jour pour validation au plus tard 3 semaines avant le coulage de la dalle du logement.
- Nous rappelons que le devis signé par le réservataire déclenche immédiatement le versement du paiement à 100% du devis.
- Nous précisons que les demandes de modifications entraînent des frais de dossier d'un montant de 500 € TTC, correspondant aux frais de gestion, de reprises de plans par l'architecte et aux frais de dossier des entreprises consultées.

- Nous vous informons que la prorogation du délai contractuel entraînée par la demande de modifications sera notifiée sur le devis en semaine.
- Les demandes de modifications de choix de revêtement (parquet, carrelage, peinture) devront être formulées à l'occasion du rendez-vous de définition des choix et coloris à retenir dans la gamme présentée par le promoteur-constructeur.

Fait à :

Date :

Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

LA SOCIETE VENDERESSE

LE(S) RESERVATAIRES

LE(S) RESERVATAIRES