



NOTICE DESCRIPTIVE DEFINITIVE



❖ PRESENTATION

Le programme « Les Villas Domus » sera édifié Allée de la Ferme sur la commune d'Annecy-le-Vieux (74940).

Cet ensemble qui s'inscrit sur une parcelle générale d'environ 1200m² comportera 2 villas individuelles qui disposeront chacune d'une parcelle de terrain entre 500m² et 600m². Les villas seront desservies par une voirie commune (sous statut d'ASL entre les deux lots). Les limites séparatives en périphérie extérieure des deux villas seront entièrement closes par un grillage, les limites intérieures aux villas seront délimitées par des haies vives et arbustes.

Chaque villa disposera d'un garage double (deux voitures) indépendant.

Les abords de la voirie commune seront paysagés de façon soignée par plantation d'arbustes, haies vives ou engazonnement selon le plan de masse de l'architecte ou prescriptions du paysagiste.

La voie de circulation commune des véhicules ainsi que les cheminements piétonniers privés seront traités en enrobé bitumeux noir, béton désactivé ou dalles, avec pose de bordures béton selon prescriptions de l'architecte.

DOMUS & CO



❖ LABELLISATION ET REGLEMENTATION THERMIQUE RT 2012

La construction de ces 2 villas rentre dans la réglementation thermique RT 2012 qui est effective depuis le 01/01/2013 dans la construction d'habitation, le programme répondra à une certification RT 2012.

Les villas respecteront une moyenne énergétique d'environ 50KWh/m2/an. Elles seront notées A ou B au Diagnostic de Performance Energétique fournis à la livraison.

❖ DESCRIPTIF GENERAL

- **Gros Œuvre- Structure :**

Terrassements généraux en pleine masse.

Fondations sur semelles filantes pour murs en béton armé ou puits et longrines, solutions adaptées en fonction de l'étude de sol et calcul Bureau d'Etude Technique (BET).

Dallage en béton armé avec rupteurs de pont thermique suivant la RT 2012.

Enduit d'imperméabilisation en soubassement, drainage vertical type Delta MS et drainage périphérique.

DOMUS & CO



- **Structure en béton banché :**

La structure des villas sera réalisée en béton banché armé suivant l'étude de l'Ingénieur.

Murs périphériques et refends en béton armé d'une épaisseur minimum de 18 cm.

La hauteur sous plafond/sol finie sera de 250 cm minimum. Dalle RDC et R+1 épaisseur minimum 20cm.

- **Charpente – couverture – zinguerie**

Charpente traditionnelle en lamellé collé épicea.

Couverture en tuiles plates, caniveaux encastrés, bandes de rives, bandeaux et sous toiture en zinc et zinguerie réalisée en acier galvanisé.

Le complexe isolant des toitures sera déterminé par notre BET Thermique en fonction des exigences de la RT 2012.

Les toitures terrasses des garages seront étanchées par un complexe multi couche bitumé, revêtues de cassettes ou rouleaux végétalisés (type Toundra) avec zones stériles.

Les acrotères de toitures garages seront protégés par des couvertines métalliques laquées (RAL défini par architecte).

Les gouttières, descentes d'eaux pluviales seront en acier galvanisé ou zinc et intégrées à l'architecture afin de préserver une homogénéité à l'ensemble.

Sur la toiture des villas seront installés des panneaux solaires thermiques raccordés à un système de chauffage d'eau sanitaire de la villa.

DOMUS & CO



- **Façades :**

Selon les plans de l'architecte, la façade sera couverte d'un bardage bois à claire voie en mélèze 40/40mm, d'un enduit minérale finition monocouche, et d'une vêtture panneaux Trespa ou équivalent. Teintes selon la palette proposée par l'architecte.

- **Isolation :**

Isolation horizontale et verticale

Isolation des plafonds horizontaux et rampants de l'étage en laine minérale IBR épaisseur 300 mm, avec pare vapeur pour étanchéité à l'air.

Isolation périphérique intérieure de 40 mm dans le doublage du lot platerie, et isolation extérieure de 120 mm avec pare vapeur pour étanchéité à l'air dans le lot bardage/ façade.

La nature et l'épaisseur des isolants seront vérifiées par notre BET Thermique en fonction de la RT 2012.

- **Balcon et terrasses :**

Serrurerie au niveau des balcons par gardes corps métalliques avec lisses selon prescriptions de l'architecte.

1 point lumineux par hublot étanche simple allumage ou va-et-vient selon plan, et 1 PCE 16A pour la terrasse en rez de jardin.

Revêtement de sol du balcon et terrasse constitué par des dalles 60X60 (Finition pierre de chez Del Conca HNT 205 ou équivalent) posées sur plots ou scellées (selon plans).

1 robinet de puisage pour la terrasse en rez-de-jardin.



- **Aménagement extérieur des parcelles de terrain :**

Les espaces extérieurs privatifs seront aménagés selon les prescriptions de l'entreprise paysagiste. Apport de terre végétale, mise en forme du terrain et engazonnement. Terrasses et cheminement piétonnier posés sur tout venant compacté 0/40 selon plans.

Plantation en pleine terre de haies vives ou d'arbustes en limites séparatives.

- **Menuiseries extérieures :**

Les fenêtres seront de types ouvrants à la française en bois ou aluminium.

Ensembles comprenant fenêtres, ou portes fenêtres ouvrantes à 1 ou 2 vantaux, de teinte anthracite ou couleur bois selon prescription architecte.

Les châssis de baies vitrées d'angle et double hauteur seront en aluminium.

Double vitrage isolant argon 4-16-4 à faible émissivité.

Tableau et appuis des menuiseries en tôle aluminium laqué (RAL suivant choix architecte).

Porte d'entrée métallique et isolante sur huisseries métalliques, serrure haute sécurité 3 points A2P* avec cylindre à sécurité renforcée, revêtue de panneaux décoratifs, seuil à la suisse, joint phonique, oculus vertical en verre antieffraction, judas optique, ensemble de marque DIERRE ou équivalent.

Les performances thermiques des menuiseries et vitrages seront déterminées par le BET Thermique en fonction des exigences RT 2012.

DOMUS & CO



- **Fermetures extérieures :**

Volets roulants brises soleil orientables électrique (type BSO Griesser ou équivalent) en aluminium de teinte anthracite (sauf WC/SDB, dégagement escalier et cuisine), coffres volets roulants extérieur encastrés en façade. Commande électrique radio individuelle pour tous les volets roulants / BSO.

- **Menuiseries intérieures :**

Les portes de communication au RDC et à l'étage seront réalisées avec une structure en sapin et une âme tubulaire, assemblées avec des panneaux stratifiés décoratifs, au choix dans la sélection (type Pierre Isy ou équivalent), équipées de béquilles et de garnitures finition inox, laiton ou alu brossé posées sur des huisseries de finition assortie en chambranle contre chambranle.

Escalier intérieur quart tournant sur mesure en bois exotique ou béton selon prescription de l'architecte.

Garde corps intérieur pour trémie escalier en placostil et pour vide sur séjour en serrurerie métallique, et lisses en câbles inox, selon prescription de l'architecte.

Portes coulissantes à galandage assorties aux autres portes de communication suivant disposition des plans.

Portes de placards coulissantes en panneau stratifié décoratif toute hauteur et huisserie alu (type Couldoor ou équivalent). Aménagement intérieur des placards en mélaminé blanc ou couleur bois avec rayonnages en colonne et tringle pour penderie.

- **Cloisons et doublages :**

Les cloisons de distribution du logement seront exécutées en plaques de plâtre BA13 sur ossature métallique, laine minérale intégrée, type Placostil ou équivalent d'épaisseur 98 mm.

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

- **Equipement sanitaire :**

- Dans la salle de bains / douche suivant disposition des plans:

- d'un receveur de douche à l'italienne 90x90 ou 90 x 120 revêtu de céramique mosaïque avec pare douche en verre Securit, mitigeur thermostatique chromé + douchette, flexible et barre (type Tolomeo de F.lli Frattini ou équivalent).
- ou d'une baignoire acrylique blanche (type Corvette de Jacob Delafon ou équivalent) avec mitigeur thermostatique bain/douche chromé + douchette, flexible et barre type Tolomeo de F.lli Frattini ou équivalent).
- Meuble de salle de bains simples ou doubles vasques (Gamme City Live ou Double de BMT Bagni ou équivalent) selon plans.

Plan monobloc avec vasque intégrée en céramique, posé sur un meuble bois avec rangement. Meuble miroir au droit du plan vasque y compris éclairage décoratif.

Robinetterie chromée mitigeuse et disques céramiques. Attente EF et EU bouchonnées pour lave-linge selon plans.

Faux plafonds avec éclairage par spots à led classe II 12V encastrés.

➤ Dans le WC :

WC suspendu sur bâti support (type Geberit ou équivalent) avec commande murale économiseur d'eau, cuvette Jacob Delafon Type Odeon ou équivalent.

➤ Dans la cuisine :

Attente eau chaude et eau froide et attente évacuations.

Attente EF et EU bouchonnées pour lave-linge ou lave-vaisselle selon plans.

• **Ventilation :**

Ventilation mécanique contrôlée (VMC) hygroréglable B, assurant le renouvellement de l'air, avec bouche d'extraction dans les pièces humides et entrées d'air hygroréglables dans les menuiseries extérieures des pièces sèches.

Kit de ventilation de marque ATLANTIC type HYGROCOSY BC T3/7 HB ou techniquement équivalent.

Extracteur basse consommation positionné sous toiture, avec trappe d'accès dans plafond à l'étage pour la maintenance.



- **Chauffage – Eau chaude :**

Le chauffage de la villa sera assuré par une chaudière au gaz individuelle à condensation raccordé au réseau gaz et assurant le chauffage et la production d'eau chaude.

Chaudière de marque De Dietrich type MLA puissance 25 Kw ou techniquement équivalent.

Diffusion de chaleur au Rdc par plancher chauffant hydraulique rayonnant basse température en tube PER 13/16 sur isolant type EFISOL R=4 ,65 m².°C/W à l'étage par radiateurs verticaux avec habillages panneaux en acier décoratif thermo laqué Ral 9010 (Type Radson KOS ou équivalent), sèche serviettes à fluide (Type Radson Flores ou équivalent) dans les salles de bains et douches.

Thermostat d'ambiance général programmable situé dans le hall ou le séjour.

Apport d'eau chaude sanitaire par chauffage solaire thermique panneaux ECS (2 m²) avec kit d'intégration en toiture et liaisons chaudière.

Préparateur / échangeur de marque De Dietrich type Dietrisol Trio 350 ou techniquement équivalent

Chaudière, échangeur et ballon d'eau chaude de 350 L positionnés dans le cellier/buanderie selon plans.

- **Plomberie :**

Distribution d'eau chaude ou eau froide incorporée dans les dalles bétons ou plancher, et encastrée dans les cloisons en tubes cuivre ou P.E.R. selon plans du BET Fluides.

DOMUS & CO



- **Electricité :**

Équipement électrique domestique réalisé conformément aux règles de la NFC 15-100.

Coffret électrique, disjoncteurs, inter différentiel et parafoudre.

Une connexion à une antenne installée en toiture permettra de recevoir les chaînes TV numériques.

L'installation électrique sera prévue encastrée et comporte un équipement en prises de courant, points lumineux centraux munis de système de suspension de lustres avec douille DCL + terre.

Appareillage électrique Schneider Odace blanc ou équivalent.

- Entrée :

Portier avec écran vidéo assurant le contrôle d'accès pour portail ou portillon. Sonnette d'entrée sur panneau d'abonné.

Un point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PC 16A et tableau d'abonné.



➤ Séjour :

1 point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PC 16A par tranche de 4m2 avec au minimum 5 PC

1 prise Télévision raccordé réseau numérique.

1 prise RJ45 téléphone

➤ Chambres :

Un point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

3 PC 16A

1 prise Télévision raccordé réseau numérique. 1 prise RJ45 téléphone



➤ Cuisine :

1 point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 point lumineux en applique au dessus du plan de travail, simple allumage

6 PC 16A (dont quatre installées au-dessus du plan de travail).

1 PC 16A MLV.

1 PCE 16A MLL (en cuisine, cellier, buanderie ou SDB selon plans)

1 boîtier 32A spécialisé

1 prise RJ45 téléphone

➤ Salle de bains :

3 points lumineux par spots encastrés en faux plafond, simple allumage.

1 point lumineux en applique au dessus du plan vasque, simple allumage

1 PC 16A

➤ WC :

1 point lumineux en plafond, simple allumage.



➤ Dégagement et escalier :

1 point lumineux en plafond ou en applique murale, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PC 16A

➤ Cellier/buanderie :

1 point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PC 16A

➤ Garage :

1 point lumineux en plafond, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PC 16A

Alimentation électrique pour la porte motorisée.

➤ Terrasse / entrée extérieur :

2 points lumineux par hublot étanche en applique, simple allumage ou va-et-vient selon plan.

1 PCE 16A étanche sur terrasse.

DOMUS & CO



- **Revêtements des plafonds :**

Les plafonds sont constitués d'une dalle pleine revêtue d'un enduit de finition ou par un faux-plafond en plaques de plâtre.

Application après préparation soignée de deux couches de peinture acrylique mate blanche.

- **Revêtements des sols:**

- Halls, entrées, séjours, dégagements, cuisine, WC, SDB :

Dalles grés cérame 60x60 ou 30X60, pose droite, collé sur chape et isolant phonique.

Plinthes en grés cérame assorties au sol ou en médium avec peinture assortie aux murs.

Choix dans la sélection (Del Conca, Polis ou équivalent) du Maître d'Ouvrage.

- Chambres et placards attenants :

Parquet contrecollé chêne à lame large, choix dans la sélection (type Linéal Floor de Marty 125x14mm ou équivalent), pose flottante sur sous couche résiliente acoustique et chape maigre (dalle béton et plancher).

Plinthes en médium, peinture assortie aux murs.



- **Revêtements des murs :**

- Faïence de salles de bains :

Faïence 20x45 ou 30x60 assortie d'un décor mosaïque ou listel choisie dans une gamme raffinée assortie au sol suivant choix dans la sélection (Del Conca, Polis ou équivalent) du Maître d'Ouvrage. Posée toute hauteur et toutes faces.

- Peinture :

Peinture sur la totalité des murs et en intérieur des placards.

Préparation et application de deux couches de peinture Glycéro de finition (teinte au choix dans le référentiel Maître d'Ouvrage) sur les huisseries nues, canalisations et divers ouvrages métalliques ou bois intérieur (escalier, garde corps.... selon prescriptions architecte).

Dans les séjours, chambres, entrées dégagements, cellier, buanderie au RDC et étage sont prévus une couche d'impression et une application de deux couches de peinture acrylique mate (teinte au choix dans le référentiel Maître d'Ouvrage). Pour les peintures décoratives à effet et les papiers peints (fourniture et pose à la charge des acquéreurs).

Les cuisines, salles de bains et WC seront prévus en peinture vinylique satinée.



- **Garage :**

Porte de garage sectionnelle métallique motorisée (teinte anthracite), commandée à distance par émetteur radio (2 télécommandes par garage). Sol en béton surfacé finition lissé à l'hélicoptère.

Le garage double extérieur indépendant à la villa sera construit en bloc de béton type agglomérés creux 20 cm, hourdés au mortier ciment, finition brute à l'intérieur

Revêtement extérieur assortie à la villa en bardage bois à claire voie mélèze et enduit minéral selon plans.

Toiture terrasse en dalle hourdis étanché par un complexe multi couche bitumé, selon plans.

❖ **CONDITIONS GENERALES**

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

Les marques, les modèles et les dimensions des appareils sont donnés à titre indicatif, le Maître d'Ouvrage se réservant le droit de les notifier par des équivalents.

Toute modification du plan ou du descriptif par l'acquéreur devra être préalablement soumise pour approbation au Maître d'Ouvrage et au Maître d'œuvre et fera l'objet d'un devis prenant en compte la nature des travaux et les frais de modifications de plans, de pièces écrites et de suivi de chantier.



Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra intervenir dans un logement avant la livraison et la remise des clés à l'acquéreur de ce dernier, y compris les cuisines équipées.

Les teintes des façades seront déterminées avec le concours de la commission de l'Urbanisme d'Annecy-le-Vieux.

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

Les logements recevront un nettoyage de chantier permettant la réception de chantier.

❖ **CLAUSE PARTICULIERES**

Implantation des murs et des cloisons : les cotes relevées après exécution des travaux peuvent être inférieures ou supérieures à celles indiquées sur les plans dans une tolérance de 5%.

Modification des prestations : le constructeur se réserve le droit de modifier certains détails de construction ou de prestations définis dans la présente notice descriptive sommaire, dans le but d'apporter une amélioration technique ou esthétique.

NB : La notice descriptive établie, conformément à l'article R261-13 du code de la construction et de l'habitat publié en annexe de l'arrêté du 10 mai 1968, sera déposée à l'office notarial en charge de l'opération avant la réitération du contrat de réservation par acte authentique.

Fait à Grenoble, Le 06 novembre 2014

Le Maître d'Ouvrage ou son représentant

DOMUS & CO