



Une architecture contemporaine de qualité



Conforme à la  optimisée de 25%



**Petites Résidences de haut standing
ESPACE URBAIN PAYSAGER**
Secteur calme et ensoleillé bénéficiant d'une
belle vue sur Salève

ANNEMASSE - (Rue de Valeury)

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DE VENTE - (bât E)

MAITRE D'OUVRAGE :



UNE CO-MAITRISE D'OUVRAGE :



GESTIONNAIRE TECHNIQUE :



VALMONT
6, Chemin des Fins Sud
74 000 ANNECY
☎ : 04 50 46 10 10
E Mail : contact@valmont74.fr

Nota :

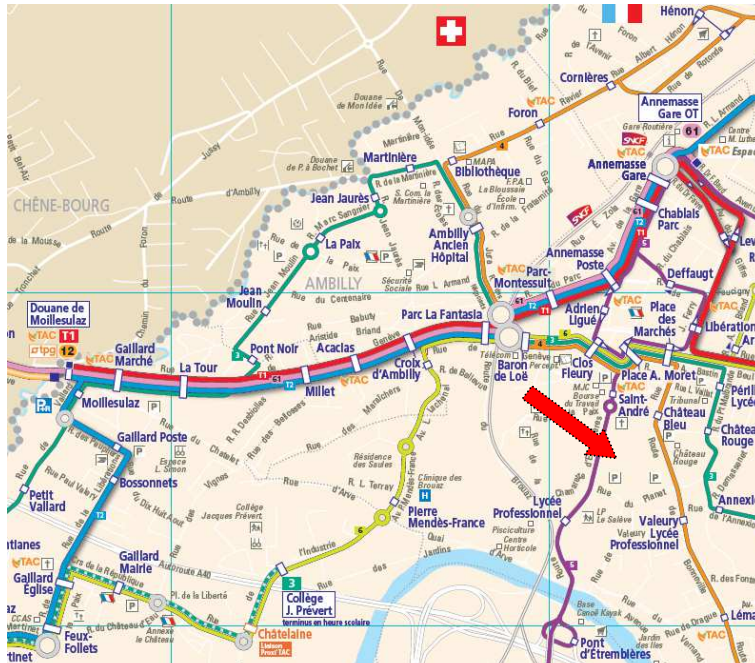
Toutes les photos, dont le seul but est d'aider à la compréhension de la présente notice descriptive, ne sont pas contractuelles. Le Constructeur se réserve le droit de modifier certains détails de construction ou certaines prestations définies ci-après, dans le but d'apporter une amélioration technique ou esthétique. Dans le cas où les délais d'approvisionnement de certains matériaux ou matériels ne seraient pas compatibles avec le respect du planning des travaux, le Constructeur se réserve le droit de les remplacer par des matériaux disponibles de qualité au moins équivalente

PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION IMMOBILIERE

Une construction de qualité répondant aux normes de la RT 2012 améliorée de - 25%. Ce qui place déjà le niveau de performance de l'opération bien en avance sur la future réglementation thermique qui devrait entrer en application dans 5 ans environ avec un objectif de -20% sur la RT actuelle. (suivant étude et calcul thermiques réalisés par l'ingénieur thermicien).

L'opération « LUMINENCE GARDEN », est édifiée de part et d'autre de la rue de Valeury à Annemasse, dans un secteur calme et résidentiel à l'écart des grands axes de circulations, avec accès piéton vers le centre commercial MIGROS, et à quelques pas de la place des marchés.

L'opération est également idéalement située pour profiter des nombreuses offres du réseau de transport en commun au sein de l'agglomération Annemassienne et en direction de la Suisse :



L'opération comprend une première tranche de 31 logements répartis en 3 bâtiments distincts,



Et, une seconde tranche de 60 logements répartis en 4 bâtiments distincts.



L'acquéreur bénéficiera de la garantie biennale et de la garantie décennale souscrite par le promoteur dans le cadre de l'assurance CNR/DO

Pour les communes où le régime de l'eau l'impose, le comptage individuel sera facturé en sus par la commune. Les comptages de l'eau et d'électricité des parties communes sont à la charge de la copropriété.

STRUCTURES

- Décapage des terres, et réalisation des terrassements en pleine masse
- Fondations en béton armé type filantes, suivant calculs et plans des ouvrages BA du BET
- Murs en béton banché pour l'ensemble des murs de refend des bâtiments.
- Murs des façades en en béton banché
- Planchers des différents niveaux par dalle pleine en béton armé selon étude BET, avec isolation thermique pour la dalle du sous-sol suivant étude du bureau thermicien.
- Surfaçage du sous-sol et circulations en béton

TOITURE TERRASSE – ZINGUERIE

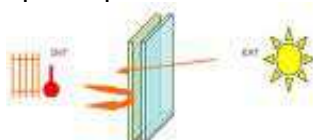
- Dalle béton armée coulée en place, recevant un complexe d'étanchéité auto protégé sur isolation thermique renforcée conformément aux spécifications relatives aux directives de la RT 2012.
- Protection de la toiture terrasse par végétalisation
- Zinguerie réalisée en totalité en zinc ou galva selon aspect souhaité par l'Architecte.
- Dauphins en fonte en pied de chute sur regards béton

MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES – VITRERIE

- Menuiseries en PVC de couleur gris anthracite sur la face extérieure (Toutes les ouvertures sont en ouvrant à la Française)



- Vitrage double isolant thermique & phonique suivant étude du bureau d'étude.



- Fermetures de toutes les baies par volets roulants à lames PVC, comprenant motorisation électrique par télécommande et centralisation depuis une télécommande.



- Porte d'entrée principale d'immeuble en acier thermo-laqué avec finition en peinture, comprenant gâche électrique commandé par portier vidéo et badge magnétique, (type VIGIC)

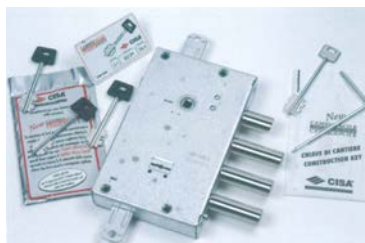
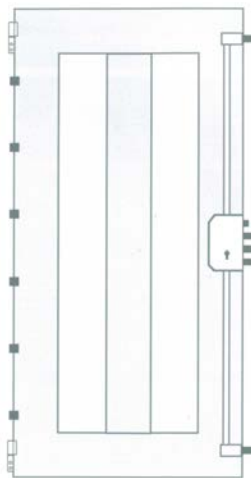


- Portes de garages individuels, de type basculantes métalliques pré peintes à commande électrique par télécommande. (1 télécommande par garage)



MENUISERIES INTERIEURES

- Porte palière type blindée par structure métalliques, isolation thermique et acoustique pour un indice d'affaiblissement pondéré minimum du bloc porte à 40 dB, Recouvrement 2 faces en plaquage stratifié, ton suivant directives de l'architecte, type ALIAS Securex R. (classe 3)
- Huisseries des portes palières métalliques, avec pré-cadre métallique scellé dans maçonnerie béton lors du coulage béton des murs.
- Coupe-feu et pare-flamme ½ heure
- 6 pènes de condamnation côté serrure, dont un pêne haut et un pêne bas,
- 6 pènes fixes coté paumelles points,
- serrure à double panneton à combinaison reprogrammable. (A2P-1). (organigramme impossible)



- Habillage complet des embrasures des portes palières sur les communs,
- Juda et porte étiquettes sur chaque porte palière



- Portes intérieures alvéolaire avec traitement de finition d'usine, parement lisse décor bois fini d'usine, type Turèn de MOSEL ou équivalent, Huisseries ton bois dito le ton des portes, pour distribution intérieure des logements.



- Poignées de portes ton inox, sur rosace



- Portes de placards : type coulissantes ou battantes suivant plan architecte (aménagement intérieurs non prévus)



- Plinthes assorties aux parquets dans chambres

CLOISONS DE DISTRIBUTIONS

- Cloisons de distribution type PLACOSTYL de 7² cm d'épaisseur, avec incorporation d'une isolation pour améliorer le confort thermique et acoustique
- Habillage des réservoirs de WC suspendus, (emprise incluse dans surface habitable)
- Plafonds des étages sous dalle béton par enduit GS
- Murs béton de refend et façades recevant un enduit de type GS avant application finitions

ISOLATION

- Isolation thermique du dernier niveau, située sur dalle terrasse et sous complexe d'étanchéité. (épaisseur selon prescriptions du thermicien pour le respect des règles de la RT 2012)
- Toutes les gaines techniques situées le long des chambres et séjours recevront une isolation phonique par incorporation de laine de roche
- Les pièces situées en bordure de la cage d'ascenseur, recevront une isolation acoustique complémentaire de type CALIBEL.
- Isolation des murs extérieurs depuis l'extérieur d'épaisseur suivant spécifications imposées par bureau d'étude thermicien

TRAITEMENT DES FACADES

Suivants emplacements définis sur les plans de façades architecte :

- Enduit grésé type STO, sur isolation polystyrène,

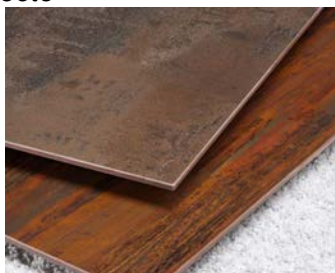


- 1 Collage
- 2 Isolant gris Sto-Poly RT+
- 3 Fixation
* non représentée
- 4 Enduit de base
+ Treillis d'armature
- 5 Enduit de finition



et

- Mise en place d'un bardage isolé par laine minérale et vêtture de type « fundermax ». Emplacement suivant plans architecte



PEINTURE – REVETEMENTS MURAUX

- Sur menuiseries extérieures : sans objet
- Sur menuiseries intérieures : hormis les blocs portes intérieurs et plinthes parquets qui sont posés finis d'usine, pour tout autre élément éventuel : peinture satinée en phase aqueuse, (NF Environnement), ton blanc cassé
- Dans pièces humides murs et plafonds : Préparation lisse des supports et peinture satinée blanche en phase aqueuse, (NF Environnement),
- Dans pièces sèches plafonds y compris placards, cuisine et WC : Préparation lisse des supports, et peinture mate blanche en phase aqueuse, (NF Environnement),
- Dans pièces sèches murs y compris cuisine : Préparation lisse des supports, et peinture mate blanche en phase aqueuse, (NF Environnement),
- Revêtement faïence 20/30 : toutes faces vues dans la salle de bains, et toute hauteur, avec possibilité de coordonner 2 tons.
- Revêtement faïence 20/30 dans WC, sur 1.00 m de hauteur environ derrière la cuvette
- Plinthe en faïence pour habillage au pourtour du lave-mains intégré sur réservoir WC

PLOMBERIE



Cuisine :

- Alimentations eau froide, eau chaude et évacuation en attente pour évier ultérieur à charge Acquéreurs

WC :

- Alimentation eau froide seule et évacuation suivant plans

Robinetterie :

- Mitigeur mono commande type « EUROSART » de GROHE, en laiton chromé avec joints céramiques, ou équivalent.
Douchette avec flexible pour baignoire, avec support sur robinetterie posée sur gorge



Alimentation d'eau :

- Distributions intérieures en cuivre ou PER, pour l'eau froide et l'eau chaude

Evacuation :

- Colonne de chute en PVC pour les eaux usées

Branchements en attente dans la cuisine :

- Pour le lave-vaisselle, 1 robinet d'arrêt et siphon, + 1 prise de courant



Branchements en attente dans la salle de bains : (sauf impératif pour respect CONSUEL)

- Pour le lave-linge, 1 robinet d'arrêt et siphon, + 1 prise de courant



Robinet de puisage Ext. :

- Pour les logements bénéficiant d'un jardin privatif au Rez, installation d'un robinet de puisage extérieur, comprenant purge et robinet d'arrêt pour mise hors gel en saison hivernale. (situé de préférence sous évier)



SANITAIRE



Nota : l'ensemble des sanitaires est de couleur blanche

BAIGNOIRE :

- En acrylique de 170 x 70 cm, type CORVETTE de chez JACOB-DELAFFON, (habillage de baignoire en faïence).



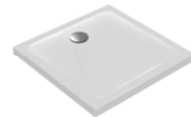
MEUBLE DE S.D.B. :

- Ensemble meuble à simple vasque en marbre de synthèse posé sur meuble stratifié blanc, (sauf Choix spécifique de l'Acquéreur), y compris miroir et bandeau lumineux. Type CHENE-VERT ou équivalent



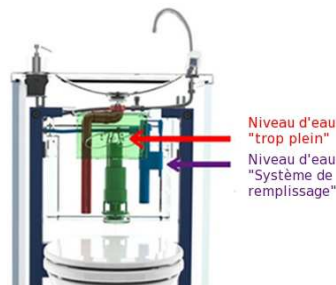
BAC à DOUCHE : (éventuel suivant plans architecte)

- Suivant plans et aménagement proposé sur plans architecte, bac à douche. (non compris pare-douche ni cabine de douche)



WC & LAVE-MAINS :

Nos WC lave-mains présentent des Avantages écologiques par des économies d'eau substantielles par récupération de l'eau du lave-mains pour alimenter la chasse d'eau du WC,



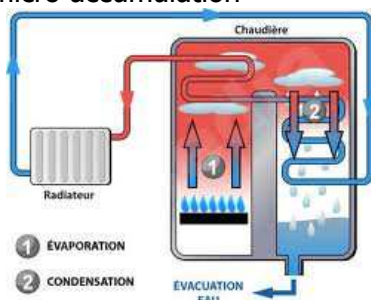
- Vasque lave-mains type WiCi Bati ou similaire, en acrylique avec traitement antibactérien
- Distributeur de savon liquide inox chromé (contenance 200ml) intégré au lavabo
- Robinet d'eau froide manuel modèle Niagara+ de chez Roca ou équivalent
- Bâti support à faible hauteur et fixation autoportante de chez Geberit ou équivalent
- Plaque de commande frontale à 2 possibilités de vidage, 3 ou 6 litres
- Cuvette WC suspendue en porcelaine vitrifiée avec abattant double blanc



EAU CHAUDE

Production d'eau chaude :

- Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage individuelle intégrée à la chaudière individuelle gaz par micro accumulation



CHAUFFAGE

- Chauffage individuelle par chaudière gaz à condensation, avec compteur gaz individuel situé dans gaine technique située sur palier des communs



- Radiateurs en acier, de marque MB EXPERT ou équivalent, avec vannes thermostatiques sauf dans les séjours car présence d'un thermostat d'ambiance.



- Dans la salle de bains principale : sèche serviette hydraulique, type CALA de ACOVA, ou MB-EXPERT à tubes droits



VENTILATION (VMC)

- Ventilation mécanique contrôlée collective de type simple flux hygroréglables
- Bouches d'extraction d'air situées dans la cuisine, la salle de bains, les WC.
- Bouches d'entrées d'air situées sur les menuiseries extérieures des pièces principales

Dans les cuisines et les salles de bains, les bouches d'extraction seront de type hygroréglables, à débit d'air variable en fonction de l'humidité relative de la pièce où elles se trouvent.

Dans les cuisines, les bouches seront en outre munies d'un dispositif de commande avec minuterie pneumatique, commandée électriquement (pile 9V), permettant d'obtenir un débit de pointe. Le bouton poussoir sera à la charge du présent lot, alors que la liaison entre le bouton et la bouche sera à la charge du lot électricité

Dans les WC, les bouches seront de type temporisé, assurant un débit minimum de 5 m³/h, avec minuterie pneumatique, commandée par détecteur de présence (pile 9V) permettant d'obtenir un débit de pointe durant 20 mn environ.



Dans les logements comprenant des salles de bains avec WC, il sera prévu des bouches Bain WC permettant de cumuler la détection de présence, et la régulation en fonction de l'hygrométrie

ELECTRICITE – COURANTS FAIBLES

Equipement selon normes en vigueur, avec appareillage type « Céliane » de LEGRAND ou équivalent



Le détail ci-dessous correspond aux exigences de la norme C15-100, à l'arrêté du 01-08-2006 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées et à l'ensemble des textes divers réglementaires pour les locaux d'habitation.

Il pourra être complété en fonction de la configuration des logements :

Il est ici précisé que tous les points lumineux sont équipés de DCL (dispositif de connexion des luminaires).

Hall

- 1 sonnette avec bouton situé à proximité de la porte d'entrée. (sonnette sur tableau électrique dans GTL.
- 1 tableau d'abonné (GTL : gaine technique logement), toute hauteur du sol au plafond comprenant : le panneau de comptage, le tableau de répartition principal avec réserve minimal de 20%, le tableau de communication, 2 socles PC 16A+T.
- 1 point lumineux en plafond
- 1 prise de courant

Séjour

- 1 point lumineux en plafond
- 5 prises de courant au minimum, avec 1 PC supplémentaire au-delà de 20 m² et jusqu'à 40 m², par tranche de 4 m², dont 1 en hauteur à proximité immédiate de la commande d'éclairage.
- 1 prise télévision (TV / SAT – FM)
- 1 prise téléphone
- alimentation électrique pour volet roulant le cas échéant suivant plans

Chambre

- 1 point lumineux en plafond
- 3 prises de courant,
- Dans chambre principale, 1 PC supplémentaire 1 en hauteur à proximité immédiate de la commande d'éclairage
- 1 prise téléphone dans chaque chambre
- 1 prise télévision dans chaque chambre (TV)
- alimentation électrique pour volet roulant le cas échéant suivant plans

Cuisine

- 1 point lumineux en plafond
- 1 alimentation en applique au dessus plan de travail
- 1 boîte sortie de câble pour cuisinière (32A)
- 1 prise spécifique pour lave-vaisselle
- 6 prises de courant selon plans techniques. (dont 4 sur plan travail et 1 en hauteur à proximité immédiate de la commande d'éclairage)
- 1 alimentation pour hotte à recyclage
- 1 prise spécifique pour le four
- 1 prise téléphone
- alimentation électrique pour volet roulant le cas échéant suivant plans

Salle de Bains

- 1 point lumineux en plafond
 - 1 alimentation en applique
 - 1 prise de courant en élévation à côté du lavabo
 - 1 prise pour lave-linge
- Nota : Dans les T1, la prise LL est commune avec la prise LV de la cuisine)*

WC

- 1 point lumineux en plafond
- 1 prise de courant en élévation

Dégagement

- 1 point lumineux en plafond
- 1 prise de courant

Balcon

- 1 simple allumage en applique commandée depuis l'intérieur, comprenant lustrerie selon choix constructeur
- 1 prise de courant à volet étanche

Radio – Télévision :

- Antenne collective permettant la réception des programmes de la TNT Française ainsi que la bande FM. (pour info, il existe 22 chaînes de la TNT en date de 2015, dont TF1, FR2, FR3, CANL+ en clair, FR5, M6, ARTE, ...). Abonnement et décodeur à la charge des acquéreurs.



- Installation d'une parabole multi-satellite (double tête), pouvant capter les Satellites ASTRA (Canalsat), et HOTBIRD (chaînes Européennes). hors abonnement et décodeurs.



- Installation courants faibles raccordable à la fibre optique en cas de secteur dégroupé.

Téléphone :

- Raccordement au réseau général de France TELECOM

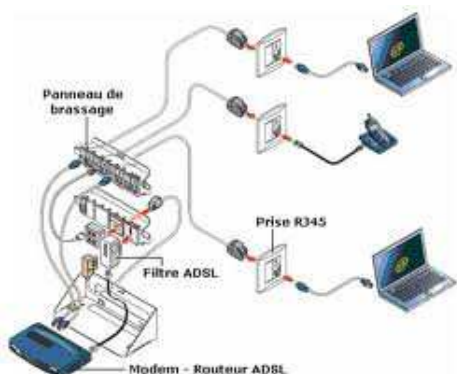
Portier d'immeuble :

- Interphone type vidéo à écran couleur, comprenant Boîtier de commande, combiné intégré, et écran dans chaque appartement pour ouverture porte Hall d'entrée d'immeuble. (modèle SMART ou équivalent)



Communication : téléphone et Internet : (sauf pour les T1 & T2)

- Fourniture et installation dans le tableau électrique, d'une mini baie de brassage, hors modem pour permettre la gestion et affectations des différentes prises téléphone / internet situées dans l'appartement



(Prise type RJ45)

(Schéma de principe explicatif, modem, filtre ADSL, & switch/commutateur non inclus)

REVETEMENTS DE SOLS

- Sols des chambres : en parquet type stratifié en pose flottante sur chape après incorporation d'un isolant acoustique. Plinthes assorties au revêtement de sol.



- Barre de seuil métallique de compensation au droit des liaisons entre sols parquet et carrelage, en raison de la différence d'épaisseur des deux revêtements de sols.
- Sols des pièces principales : carrelage mono cuisson en grès émaillé **40x40**, de 10 m/m d'ép, U3.P3.E3.C2, posé scellé sur chape & incorporation d'un isolant acoustique de type ASSOUR.



- Plinthes carrelage assorties
- Balcons d'étages courants : structure béton avec finition béton lissé
- Terrasses sur dalle étanchée, Fourniture et pose de dalles béton en gravillons lavés de 50/50 posées sur plots



EQUIPEMENTS AUTRES

Extérieurs :

- Parking extérieur et circulations : traités en enrobé dense sur étanchéité de la dalle sur sous-sol pour la partie située en extérieur
- Eclairage extérieur en applique sur façades des bâtiments, commandés par cellule crépusculaire et horloge de programmation
- Peintures au sol pour délimitation des stationnements,
- Contrôle d'accès au sous-sol par porte basculante métallique à manœuvre électrique commandée par télécommande. (1 Bip par garage)



Entrée :

- Ensemble de porte comprenant ferme porte automatique (Groom)
- Hall d'entrée : enduit grésé, sols en grés cérame avec plinthes assorties, avec tapis brosse. (Décoration du Hall d'immeuble selon projet de décoration réalisé par l'architecte.
- boîtes aux lettres métalliques normalisées type RENZ ou équivalent
- miroir de courtoisie,
- tableau d'affichage
- Eclairage automatique des communs sur minuterie avec détecteurs de présence.

Circulations :

- plafonds en peinture blanche et murs réalisés en enduit grésé
- ajout d'une lisse bois intermédiaire de protection, à 1,00 ml de hauteur.
- Toutes les portes des circulations comportent ferme porte automatique (groom).
- Sols moquettes suivant prescription architecte
- Cage d'escalier & paliers : plafonds et murs en enduit projeté type gouttelette fine.
- Sols des cages d'escaliers en béton
- Sols des paliers d'étages en moquettes suivant prescription architecte (du rez au dernier étage)
- 1ères & dernières contremarches de chaque volée d'escalier peintes suivant règles PMR
- Eclairage automatique des communs sur minuterie avec détecteurs de présence.
- 1 prise de courant par niveau est prévue pour service entretien

- Ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite, équipée d'un système de télésurveillance.



Garages individuels :

- Portes basculantes métalliques pré peintes à commande manuelle
- 1 point lumineux sur minuterie, alimentés sur le compteur des communs
- Numérotation selon désignation des plans

Caves : (le cas échéant)

- Portes isoplanes alvéolaires,
- 1 point lumineux sur minuterie, alimentés sur le compteur des communs
- Numérotation des caves selon désignation des plans

Emplacement ordures ménagères :

- Containers situés en sous-sol suivant plans de l'architecte, avec emplacement d'enlèvement des Ordures Ménagères situé à l'angle de la rue de Valeury & du Mont-Gosse pour l'ensemble de la résidence comme exigé par les services en charge du ramassage et de la gestion des OM.

Espaces verts : (suivant étude réalisée par à un architecte paysagiste)

- Espaces verts engazonnés et agrémentés de massifs arbustifs bas plantés de végétaux fleuris.
- Les entrées, parvis et cheminements piétons pour permettre les accès aux bâtiments, seront de type gravier concassé du Salève ton beige ou équivalent.
- Des arbres agrémenteront les espaces communs pour inciter à la détente dans le parc paysager en profitant de leur ombre et des espaces engazonnés. Des massifs arbustifs fleuris et colorés viendront embellir ce cadre agréable en apportant des couleurs au fil des saisons.
- Les terrasses privatives seront « intimisées » par des massifs colorés mi- haut créant ainsi une ambiance chaleureuse.
- Un éclairage extérieur par borne lumineuses (à LED) apportera la mise en valeur du parc paysager la nuit en créant une ambiance douce et sécurisante.
- Un mobilier contemporain viendra prendre place tout au long des cheminements, et intégré aux aménagements paysagers.

TRAVAUX MODIFICATIFS DEMANDES PAR L'ACQUEREUR (TMA)

- Afin d'optimiser au mieux le budget de l'Acquéreur, il lui est offert la possibilité de payer directement les travaux supplémentaires aux entreprises concernées. Le Constructeur ne prenant en charge aucune modification ou aucun travail supplémentaire, ne facturera aucuns honoraires sur les TMA.
- Le Constructeur s'engage à livrer le logement suivant les prestations prévues dans le descriptif et le plan de vente signés de l'Acquéreur.
- Toutes les demandes de TMA devront être envoyées par écrit et en une seule fois au constructeur, (Maître d'Ouvrage), dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent contrat de réservation, sauf urgence en fonction de l'avancement des travaux.
- selon l'état d'avancement du chantier, et/ou incidences techniques, le constructeur se réserve le droit d'autoriser ou non la mise en œuvre de ces modifications, avec prise en compte des conditions suivantes :
 - ne pas nuire à l'état d'avancement général du chantier,
 - être réalisés par les entreprises de l'opération exclusivement, (durant la phase chantier).
 - être compatibles avec les contraintes architecturales du chantier (l'architecte se réserve le droit de refuser une modification),
 - être conformes aux normes, règlements et DTU en vigueur.
 - respecter rigoureusement les règles d'accessibilité des logements dites « PMR », (personnes à mobilité réduite), notamment concernant les dimensions des pièces où aucune dérogation ne pourra être acceptée sous peine de sanctions pénales et civiles visées aux articles L.152-3 à L.152-5 du code de la construction.
 - Ne pas apporter de 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.
- L'Acquéreur s'engage à répondre à l'entreprise concernée par les TMA, dans la semaine suivant la transmission du devis.
- Après accord du constructeur, les TMA seront commandés et payés en totalité directement par l'acquéreur à l'entreprise intéressée à la signature de la commande, par 2 chèques de 50% chacun.
- Pour protéger l'Acquéreur en cas de défaillance d'une entreprise, les règlements seront transmis au Constructeur qui remettra le premier chèque au début des travaux, et le second une fois les TMA terminés et acceptés par L'acquéreur.
- Il est précisé que les éventuelles prestations supprimées sur demande de l'Acquéreur, ne peuvent être compensés financièrement que pour des prestations supplémentaires au sein du même lot. (aucune entreprise ne pourra rembourser de l'argent sur des prestations en moins-values).
- Il est ici précisé que le Réservataire ne pourra entreprendre des travaux modificatifs par des entreprises extérieures au chantier qu'après avoir pris livraison de son logement une fois celui-ci achevé, tout comme aucune prestation ou travaux à charge Acquéreur ne devrait empêcher l'avancement normal des travaux par le Réservant jusqu'à la remise des clés définitives.

**AUCUNE ENTREPRISE ETRANGERE AU CHANTIER,
AUCUN ACQUEREURS,
NE POURRONT EFFECTUER DES TRAVAUX OU ENTREPOSER DU MATERIEL
DANS LES APPARTEMENTS AVANT LA REMISE DES CLES**



Une Co-maîtrise d'ouvrage :

