

# NOTICE DESCRIPTIVE

prévue par l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation

---

## Le Clos d'Arsène

### Chemin des Clos à 74260 Les Gets

---

1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble.
2. Locaux privatifs et leurs équipements.
3. Parties communes intérieures à l'immeuble.
4. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements.

Fait aux Gets, le 09.02.2021.

Signature du vendeur

## 1. Caractéristiques techniques générales de l'immeuble.

Désignation	Indications à donner
1.1. Infrastructure.	
1.1.1. Fouilles.	<p>Terrassement pleine masse, suivant plans avec réserve supplémentaire pour le maçon, y compris talutage pour maintien des terres pendant les travaux de sous-sol.</p> <p>Si nécessaire le talutage sera recouvert d'un polyane.</p> <p>Les terres nécessaires pour le remblai après travaux seront stockées sur site sans que cela n'entrave la bonne exécution des travaux.</p> <p>Les roches de plus de 30 cm<sup>3</sup> seront évacuées hors du chantier.</p>
1.1.2. Fondations.	<p>En béton armé, le dimensionnement, le type de béton et les armatures sont déterminés suivant l'étude ESBA.</p> <p>Un béton C16/20 de remplissage pour atteindre le bon sol sera mis en place.</p>
1.2. Murs et ossature.	
1.2.1. Murs du sous-sol contre terre.	<p>En béton armé, le dimensionnement, le type de béton et les armatures sont déterminés suivant l'étude ESBA.</p> <p>Afin d'assurer une parfaite étanchéité des locaux en sous-sol, une membrane d'étanchéité en bitume collé à froid de même qu'un hourdis béton pour le drainage seront appliqués sur les bétons contre terre.</p>
1.2.2. Murs périphériques façade.	<p>Tous les niveaux (excepté le dernier) sont en béton armé.</p> <p>Le dimensionnement, le type de béton et les armatures sont déterminés suivant l'étude ESBA.</p> <p>Pour le dernier niveau, les murs extérieurs sont des panneaux à ossature bois pré-fabriqués en atelier.</p> <p>Ils seront composés de section verticale et horizontale en Douglas massif, d'un panneau de contreventement en OSB 12 mm, d'une isolation suivant RT 2012, composée d'une couche de laine de verre de 140 mm d'épaisseur placée dans l'épaisseur de l'ossature et de PAVATEX épaisseur 100 mm ayant également la fonction de pare pluie.</p> <p>Après la pose des panneaux d'ossature sur chantier, toutes les jonctions seront rendues étanches à l'air à l'aide de bandes autocollantes prévues à cet effet.</p> <p>Le bardage sera en douglas d'une épaisseur de 18 mm minimum et sera fixé sur un lattage à l'aide de clous inox placés de manière invisible.</p> <p>Ce bois ne nécessitant pas de traitement il grisonnera dans le temps assurant ainsi sa propre auto-protection.</p>

1.2.3. Murs de refends.	<p>Les murs de séparation du sous-sol (caves et local ski) seront en bloc béton de 9 cm d'épaisseur posé au mortier à base de ciment et rejointoyé en montant de part et d'autre.</p> <p>Les cloisons de séparations des volumes intérieures des appartements seront du "placostil" de 75 mm d'épaisseur au maximum.</p> <p>Les faces de ces cloisons seront en simple plaque de plâtre BA13 ordinaire et hydro pour les locaux humides.</p> <p>Elles seront rejointoyées à l'aide d'un enduit et bande armé adéquat.</p> <p>Un isolant de 50 mm en laine de verre y sera introduit.</p> <p>Ces cloisons intérieures permettront la mise en place des tubes et gaines techniques.</p>
1.2.4. Murs mitoyens.	<p>La séparation entre 2 appartements sera en béton armé (y compris le dernier niveau), le dimensionnement, le type de béton et les armatures sont déterminés suivant l'étude ESBA.</p> <p>Elle devra répondre aux exigences acoustiques en vigueur.</p>
1.3. Planchers.	
1.3.1. Planchers sur étage.	<p>La dalle de sol du sous-sol sera en béton armé, finition à l'hélicoptère, posée sur un lit de tout venant 0/80, le dimensionnement, le type de béton et les armatures sont déterminés suivant l'étude ESBA.</p> <p>Sur sous-sol et rez-de-chaussée sera du type pré-dalle en béton armé + béton coulé sur place, le dimensionnement, le type de béton et les armatures sont déterminés suivant l'étude ESBA.</p> <p>Elle devra répondre aux exigences acoustiques en vigueur.</p>
1.3.2. Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.	<p>Isolation du plancher sur sous-sol, en panneaux de polyuréthane fixé mécaniquement sur le plafond, dimensionnement suivant RT 2012.</p>
1.4. Escaliers.	
1.4.1. Escaliers.	<p>L'escalier entre le rez-de-chaussée et les deux étages, de même que les garde-corps et mains courantes seront en bois Douglas massif.</p> <p>L'escalier sera sans contre marche.</p>
1.5. Conduits de fumée et de ventilation.	
1.5.1. Conduits de fumée de l'immeuble.	<p>Type individuel en gaine métallique double paroi isolée diamètre intérieur 180 mm maximum.</p>
1.5.2. Ventilation des locaux de l'immeuble.	<p>Extracteur mécanique centralisé simple flux, un par logement, correspondant à la RT 2012, soit hydro B.</p> <p>Bouche d'extraction en PVC blanc dans les pièces humides (WC, salle de bains, cuisine).</p> <p>Les conduites seront en PVC rigide pour extraction, pourvue d'une grille à ventelles en aluminium à la sortie d'extraction, qui se fera sur les façades les plus proches sans créer de désagrément pour les autres copropriétaires.</p>

1.6. Chutes et grosses canalisations.	
1.6.3. Canalisations en sol.	<p>Eau de pluie, en PVC rigide assemblées par manchon et joint caoutchouc, y compris accessoires (coudes, manchons, raccords), raccordées sur canalisation de drain périphérique.</p> <p>Eaux usées, en PVC rigide assemblées par manchon et joint caoutchouc, y compris accessoires (coudes, manchons, raccords). Chaque descente verticale dans le garage sera pourvue d'un regard de visite.</p>
1.6.4. Branchements aux égouts.	Chaque réseau (eau de pluie & eaux usées) est raccordé séparément sur les réseaux publics existants via une chambre de visite en béton préfabriqué recouverte d'un couvercle simple fond en fonte pour trafic lourd.
1.7. Toitures.	
1.7.1. Charpente, couverture et accessoires.	<p>La charpente (poutre maitresse, chevron et voligeage) sera en lamellé-collé, ou en bois massif, Douglas.</p> <p>La couverture sera en bac acier pré-laqué polyester de ton gris moyen.</p> <p>Toutes les découpes ne pourront se faire qu'à l'aide d'une grignoteuse.</p> <p>La fixation, sur le lattage se fera par vis inoxydable et rondelle étanche.</p> <p>Les crochets neige seront de la même texture et composition que les bacs acier.</p> <p>L'habillage des rives en bois sera de même nature que les bacs acier.</p> <p>Les faitières et les noues ventilées seront de même nature que les bacs acier.</p> <p>La membrane, remplissant la double fonction de pare vapeur et étanchéité à l'air, sera placée directement sur le voligeage.</p> <p>L'isolant polyuréthane, suivant RT 2012, sera d'une épaisseur de 160 mm et fixé sur le voligeage à l'aide de lambourdes en sapin traité.</p> <p>La membrane pare pluie sera posé directement sur l'isolant et les lambourdes ci-dessus à l'aide de lattage en sapin traité.</p> <p>Les gouttières seront de forme ½ lune en cuivre, et les crochets en aluminium anodisé brun.</p>
1.7.2. Souches de cheminées.	De même nature que la couverture en bac acier, y compris le chapeau.

## 2. Locaux privés et leurs équipements.

Désignation	Indications à donner
2.1. Sols et plinthes.	
2.1.1. Sols et plinthes des pièces principales.	Revêtement en parquet contre collé épaisseur 14 mm minimum collé sur chape. La colle sera adaptée au chauffage de sol. Les plinthes, en MDF de même apparence que le parquet, seront collées-clouées sur les murs.
2.1.2. Sols et plinthes des entrées, dégagements, salle de bains, WC et cuisine.	En grès dans la masse collé sur chape à l'aide d'un ciment colle adaptée au chauffage de sol. Le rejointoiement se fera à l'aide de mortier préparé en sac de teinte correspondant à la teinte du carrelage. Type et emplacement suivant descriptif joint.
2.1.3. Sols des balcons et R+2.	Le sol des balcons se fera en douglas massif légèrement ajouré. Un profil en acier galvanisé de jonction entre lame assurera la discrétion entre les différents niveaux
2.2. Revêtements muraux (autres que enduits, peintures, papiers peints et tentures).	
2.2.1. Revêtements muraux des pièces humides.	Faïence murale en grès émaillé collée sur support plaque de plâtre hydro. Le rejointoiement se fera à l'aide de mortier hydrofuge adapté dont la couleur est à assortir à la teinte des faïences. Receveur douche sera de marque FIORA. Type et emplacement suivant descriptif joint.
2.2.2. Revêtements muraux dans autres pièces.	Appartements : les murs seront revêtus, ° soit de plaque de plâtre collée et rejointoyée à l'aide d'un enduit et bande armé adéquat, ° soit de lambris en bois cloué sur lattis, type et emplacement suivant descriptif joint.
2.3. Plafonds (sauf peintures, tentures).	
2.3.1. Plafonds des pièces intérieures.	Sous-sol : le plafond est en béton apparent (face vue des pré-dalles). Les logements seront en plaque de plâtre suspendu sur ossature métallique et rejointoyée à l'aide d'un enduit et bande armé adéquat.
2.3.2. Sous-face des balcons.	Idem 2.1.3.
2.4. Menuiseries extérieures.	
2.4.1 Menuiseries extérieures des pièces principales.	Toutes les portes et fenêtres sont réalisées sur mesure. À cet effet, toutes les dimensions sont mesurées sur le chantier dès le gros œuvre terminé.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pin du Nord lamellé collé 3 plis, section 80 x 68 dormant, 79 x 68 battant pour une stabilité élevée.</li> <li>• Elles seront en triple frappe.</li> <li>• Joint d'étanchéité dans le battant.</li> <li>• Rail d'aluminium laqué.</li> <li>• Ferrure réglable dans les 3 dimensions pour une pose aisée et un fonctionnement durable.</li> <li>• Vitrage isolant (sécurité anti-effraction pour le rez-de-chaussée) faiblement émissif, remplissage Argon, Ug 1,1, adapté pour une altitude de 1200 m.</li> <li>• Joint silicone intérieur/extérieur pour une étanchéité parfaite à l'eau et à l'air.</li> <li>• Parclose à recouvrement.</li> <li>• Finition en usine par trempage IFH incolore et finition lasure claire.</li> <li>• La quincaillerie est traitée contre la corrosion.</li> <li>• Les châssis sont munis d'une poignée en aluminium anodisé.</li> <li>• Les portes pleines sont munies d'un cylindre.</li> </ul>
2.4.2. Porte de garage.	<p>La porte sectionnelle sera composée de panneau en polyuréthane sur lequel sera appliqué une tôle de 0,4 mm d'épaisseur en aluminium légèrement structurée. Ils seront recouverts d'une peinture laquée mat. La teinte devra être assortie à la pierre de façade. Les différents panneaux seront reliés entre eux par des charnières en acier galvanisé. Des roulettes sont montées sur des guides latéraux de chaque côté des panneaux. La ligne de ressorts de torsion est montée au-dessus de la porte. La manœuvre de la porte est réalisée par un moteur électrique et une télécommande à distance. Le moteur sera déverrouillable de l'intérieur pour que la porte soit manœuvrable en cas de panne électrique. Le panneau inférieur sera pourvu d'un joint de bas de porte.</p>
2.4.3. Garde-corps.	<p>Pour les balcons, la structure et les gardes corps sont en Douglas massif. L'assemblage se fait en tire-fond et platine zingué non apparents.</p>
2.4.4. Bardages sur maçonneries.	<p>Une isolation en panneaux de polyuréthane fixé mécaniquement sur les façades, dimensionnement suivant RT 2012, soit en polyuréthane 140 mm d'épaisseur + pare pluie. Cette isolation sera munie d'une latte (bois) permettant la pose et la ventilation derrière les planches de bardage. Le bardage sera en douglas d'une épaisseur de 18 mm minimum et sera fixé à l'aide de clous inox placés de manière invisible. Ce bois ne nécessitant pas de traitement il grisonnera dans le temps assurant ainsi sa propre auto-protection.</p>
2.6. Menuiseries intérieures.	

2.6.1. Huisseries et bâtis.	Le bâti, chambranle + ébrasement, est en sapin massif pour les portes à bâtant.
2.6.2. Portes intérieures.	La feuille de porte est en sapin contre collé. La quincaillerie est constituée de charnières et de clenches en inox brossé. Les WC et salles de bains sont équipés d'une serrure libre-occupé.
2.6.3. Portes de placards.	L'ensemble de la caisse constituant le fond du placard ainsi que les étagères sont en mélaminé. Les feuilles de porte et la quincaillerie, idem 2.6.2.
2.6.4. Parquets.	Vu le chauffage de sol il sera de type contrecollé avec une épaisseur de finition de 4 mm minimum. La mise en œuvre de celui-ci sera impérativement collé en pleine masse à base d'une colle adéquate au chauffage de sol. La plinthe assortie sera collée et clouée à l'aide de petits clous sans tête. Type et emplacement suivant descriptif joint.
2.7. Peintures.	
2.7.1. Peintures sur menuiseries extérieures.	Voir 2.4.1.
2.7.2. Peintures intérieures.	
2.7.2.1. Sur murs.	Après égrenage des surfaces et réparation à l'aide d'un enduit adéquat, il sera appliqué 2 couches de peinture de teinte blanche RAL 9010.
2.7.2.2. Sur plafonds.	Idem 2.7.2.1.
2.8. Équipements intérieurs.	
2.8.1. Équipements ménagers.	
2.8.1.1. Bloc évier et robinetterie.	Suivant descriptif joint.
2.8.1.2. Appareils et mobilier.	Suivant descriptif joint.
2.8.2. Équipements sanitaires.	
2.8.2.1. Distribution d'eau froide.	Les canalisations seront de type souple (polyéthylène et feuille d'aluminium, ALPEX ou équivalent) sous gaine rouge ou bleu. Les raccords seront du type rapide par fixation mécanique. Une mise en pression sera faite avant de réaliser les revêtements de finition.

2.8.2.2. Production et distribution d'eau chaude individuelle.	Via la pompe à chaleur, la production d'eau chaude se fera via une réserve de 150 litres minimum et par l'intermédiaire de l'échangeur du système de chauffage de sol.
2.8.2.3. Évacuations.	En PVC adapté aux eaux usées et résistant à une température d'au moins 100°. L'assemblage ne se fera pas une colle à froid adéquate. Un test d'étanchéité se fera avant de réaliser les revêtements de finition.
2.8.2.4. Robinetterie.	Suivant descriptif joint.
2.8.3. Équipements électriques.	
2.8.3.1. Type d'installation.	L'installation électrique se fera par des tubages encastrés conforme à la réglementation. L'ensemble de l'installation sera alimenté au départ d'un tableau divisionnaire qui reprendra les fusibles automatiques et les différentiels. Les interrupteurs, prises de courant seront de type encastrés. L'installateur certifiera la conformité de l'ensemble de son installation.
2.8.3.2. Puissance à desservir.	Puissance estimée 9 ou 12 KVA mono.
2.8.3.3. Équipement de chaque pièce.	Type et emplacement suivant descriptif joint.
2.8.4. Chauffage.	
2.8.4.1. Chauffage sol.	Via la pompe à chaleur, une par logement, et par l'intermédiaire de l'échangeur et de réseau géothermique, le chauffage se fera par le sol. Un serpentin de tube hydraulique en polyéthylène diffuse la chaleur dans le sol. Une chape d'une épaisseur minimum de 6 cm à base, de ciment autolissante et d'un additif correspondant au chauffage de sol sera appliquée sur ce réseau de tubage. Cette chape permettra la mise en place du carrelage et du parquet par collage en pleine masse. Une mise en pressions sera faite avant de réaliser ce revêtement.
2.8.4.2. Chauffage électrique.	Dans salle de bain : radiateur sèche serviettes en tube d'aluminium laqué blanc. L'installation devra être conforme à la réglementation en vigueur.
2.8.4.3 Production en eau chaude.	Via la pompe à chaleur ci-dessus. Un ballon d'eau chaude d'une capacité de 150 litres minimum.
2.8.5. Équipement divers.	
2.8.5.1. Équipement intérieur des placards et pièces de rangement.	Etagères et barre penderie à définir. Les poignées d'ouverture seront en inox brossé.



2.8.5.1. Radio TV.	La gaine d'alimentation et la prise seront de type encastrées.
2.8.5.2. Téléphone.	La gaine d'alimentation et la prise seront de type encastrées.

### 3. Parties communes intérieures à l'immeuble.

Désignation	Indications à donner
3.1. Sous sol, escaliers et local ski.	
3.1.1. Sols.	Voir 1.3.1.
3.1.2. Parois.	Voir 1.2.1.
3.1.3. Plafonds.	Voir 1.3.1.
3.1.4. Portes d'accès.	Voir 2.4.1. et 2.4.2.
3.1.5. Boîte aux lettres.	La boîte aux lettres sera de type collectif en acier traité anti-rouille. Chacune sera accessible par un trapillon muni d'une clef. Les dimensions seront conformes aux services des postes. Une étiquette reprenant le nom de chaque copropriétaire y sera appliquée. Le positionnement sera déterminé par les services postaux.
3.1.6. Chauffage.	Le chauffage du local à ski se fera par 1 radiateur électrique direct de 1500 W minimum. Il sera bloqué sur la position hors gel. Ce radiateur sera alimenté par le tableau électrique de la copropriété.
3.1.7. Équipement électrique.	Se fait à l'aide d'applique plafonnier. Le luminaire sera pourvu d'ampoule LED basse consommation. L'enclenchement se fera via un détecteur de présence. L'ensemble sera alimenté par le tableau électrique de la copropriété.

### 4. Parties communes extérieures à l'immeuble et leurs équipements.

Désignation	Indications à donner
4.1. Voirie et parkings	
4.1.1. Voirie d'accès.	Après le terrassement pleine masse, il sera placé un bidim sur lequel viendra une stabilisation de 40 cm d'épaisseur minimum de tout venant 0/80 parfaitement compacté. Une couche de 4 cm de tarmac sera ensuite appliquée.
4.2. Circulations des piétons.	

4.2.1. Chemins d'accès aux entrées.	Après le terrassement pleine masse, il sera placé un bidim sur lequel viendra une stabilisation de 10 cm d'épaisseur minimum de tout venant 0/32 parfaitement compacté. Des pavés béton de teinte grise d'épaisseur 7 cm minimum seront posés en finition.
4.3. Espaces verts.	
4.3.1. Engazonnement.	La plantation d'herbes sera d'une variété résistant à l'altitude de 1200 m.
4.4. Éclairage extérieur.	
4.4.1. Façade ouest et escaliers.	Se fait à l'aide d'applique murale en aluminium anodisé gris foncé en différents points. Le luminaire sera pourvu d'ampoule LED basse consommation. L'enclenchement se fera via une horloge automatique + sonde crépusculaire pour les façades et avec détecteur de présence pour les escaliers. L'ensemble sera alimenté par le tableau électrique de la copropriété.
4.5. Clôtures.	
4.5.1. Sur rue.	Il n'y a aucune clôture, le PLU des Gets ne le permettant pas.
4.6. Réseaux divers.	
4.6.1. Eau.	Sur le réseau existant.
4.6.2. Électricité.	Sur le réseau de l'EDF.
4.6.3. Égouts.	Séparatif, eaux usées et eaux de pluie, via des tuyaux PVC d'un diamètre minimum de 125 mm et regard de visite en béton préfabriqué recouvert d'un couvercle en fonte trafic lourd, sur le réseau existant.
4.6.4. Télécommunications.	Suivant le réseau et en parallèle à l'EDF.
4.6.5. Drainage du terrain.	Au pied des murs de sous-sol sera installé un drain constitué d'un bidim, de gravier et d'un tuyau PVC perforé au pied de la maçonnerie. Ce dernier reprenant les eaux de ruissellement, eaux de sources et les eaux de la nappe phréatique.
4.6.6. Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires de stationnement.	Par ruissèlement naturel sur le sol végétalisé en direction de la route.