



**PRIMALP**

25/27, Rue Royale  
74000 ANNECY

# **COSY** **SAINT-JORIOZ** **LAC**

Allée des Coquelicots

**Bâtiments A et B**

[Notice descriptive sommaire](#)

SAINT JORIOZ  
HAUTE-SAVOIE  
**Sommaire**

|      |   |   |
|------|---|---|
| 1.   | Présentation de l'Opération .....                           | 3 |
| 1.   | Caractéristiques générales de l'immeuble .....              | 3 |
| 1.1  | Gros œuvre.....   | 3 |
| 1.2  | Charpente – Couverture - Zinguerie .....                    | 3 |
| 1.3  | Etanchéité.....   | 3 |
| 1.4  | Menuiseries extérieures .....                               | 3 |
| 1.5  | Revêtements de façades .....                                | 4 |
| 1.6  | Serrurerie – Garde-corps de balcons .....                   | 4 |
| 2.   | Caractéristiques et équipements des locaux privatifs .....  | 4 |
| 2.1  | Menuiseries intérieures .....                               | 4 |
| 2.2  | Doublage intérieur .....                                    | 4 |
| 2.3  | Cloisons et Plafonds.....                                   | 4 |
| 2.4  | Peintures intérieures.....                                  | 4 |
| 2.5  | Revêtements de sols.....                                    | 5 |
| 2.6  | Faïences .....  | 5 |
| 2.7  | Plomberie - Sanitaire.....                                  | 5 |
| 2.8  | Ventilation .....   | 5 |
| 2.9  | Electricité - Courants faibles.....                         | 6 |
| 2.10 | Chauffage .....   | 6 |
| 2.11 | Eau chaude sanitaire .....                                  | 6 |
| 3.   | Caractéristiques et équipements des annexes privatives..... | 6 |
| 3.1  | Caves.....  | 6 |
| 3.2  | Garages .....   | 6 |
| 3.3  | Réseaux.....  | 7 |
| 4.   | Caractéristiques et équipements des parties communes .....  | 7 |
| 4.1  | Hall D'Entrée et circulations des mêmes niveaux .....       | 7 |
| 4.2  | Circulations des étages.....                                | 7 |
| 4.3  | Ascenseur.....  | 7 |
| 4.4  | Circulations des Garages.....                               | 7 |
| 4.5  | Sas des Caves .....   | 8 |
| 4.6  | Local Véhicules Enfants/ Vélos.....                         | 8 |
| 4.7  | Local poubelles .....                                       | 8 |
| 4.8  | Aménagements des abords – VRD – Enrobés .....               | 8 |
| 4.9  | Eclairage extérieur .....                                   | 8 |
| 4.10 | Espaces verts .....   | 8 |
| 5.   | CONDITIONS GENERALES .....                                  | 9 |
| 6.   | TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS (TMA).....                  | 9 |

## 1. Présentation de l'Opération

L'ensemble immobilier à construire "COSY LAC" se situe Allée des Coquelicots à SAINT-JORIOZ (Haute-Savoie).

Le programme comprendra 3 bâtiments pour un total de 44 logements. Les bâtiments seront répartis de la manière suivante :

- 1 bâtiment de 17 logements (bâtiment A),
- 1 bâtiment de 13 logements (bâtiment B),
- 1 bâtiment de 14 logements (bâtiment C),

Les bâtiments comporteront un niveau de sous-sol + rez-de-chaussée + 2 étages + 1 attique. Le projet atteindra le niveau de performance énergétique de la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

## 1. Caractéristiques générales de l'immeuble

### 1.1 Gros œuvre

Construction traditionnelle à structure en béton armé selon l'étude de l'Ingénieur Structure et vérification du Bureau de Contrôle Technique, comprenant un niveau de sous-sol enterré, un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau d'attique en superstructure.

Terrassement par déblais en pleine masse pour construction des sous-sols.

Fondations en béton armé descendues au bon sol suivant prescriptions du géotechnicien et calculs du bureau d'études structures.

Murs de façades et refends en béton banché ou agglomérés.

Drainage périphérique des murs enterrés selon étude de sol.

Planchers de type dalle pleine en béton armé.

Escaliers en béton armé.

Cage d'ascenseur en béton armé.

### 1.2 Charpente – Couverture - Zinguerie

Charpente traditionnelle ou industrielle en sapin et/ou lamellé collé.

Couverture tuile terre cuite/ou béton compris accessoires selon plan architecte.

Descentes d'eaux pluviales métalliques avec dauphins fonte en pied de façade.

### 1.3 Etanchéité

Traitement des murs enterrés par enduit d'imprégnation à froid et protection delta MS selon étude de sol.

Complexe d'étanchéité bitumineuse multicouche sur terrasses inaccessibles, avec protection intégrée, par gravillons ou par végétalisation selon projet de l'architecte. Isolation thermique selon étude thermique.

Complexe d'étanchéité bitumineux sur terrasses accessibles, dalles minérales et/ou bois, finition au choix de l'architecte, posées sur plots. Isolation thermique selon études thermiques.

Accessoires pour évacuation des Eaux Pluviales.

### 1.4 Menuiseries extérieures

Baies et fenêtres des appartements fixes, ouvrantes ou coulissantes selon plans architecte, en aluminium de teinte au choix de l'architecte.

Vitrages isolants conformes à la réglementation acoustique et à la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Isolation acoustique suivant classement des façades.

Fermetures des ouvertures selon plans avec volets roulants aluminium sur coulisses et manœuvre électrique à commande centralisée.

## 1.5 Revêtements de façades

Enduit de finition de type « Revêtement Plastique Epais ».

Descriptif façade selon plan architecte.

## 1.6 Serrurerie – Garde-corps de balcons

Descriptif selon plans architecte.

# 2. Caractéristiques et équipements des locaux privés

## 2.1 Menuiseries intérieures

Portes palières blindées isolantes avec :

- seuil à la suisse,
- œillette,
- serrure de sûreté 5 points minimum A2P\* avec clés à carte de sécurité.

Blocs portes de distribution des logements à recouvrement ou rive droite finition ton bois.

Portes coulissantes à parement assortis aux portes à galandage selon plans architecte.

Façades de placards coulissantes pour placard avec largeur supérieure à 1,00 m, à parement mélaminé assortis aux portes (suivant plans).

Aménagement intérieur de placard de plus de 1.00m de largeur sur la base de : 1/3 étagères bois et 2/3 tringle.

## 2.2 Doublage intérieur

Doublage thermique suivant plans architecte. Caractéristiques suivant étude du BET Fluides.

## 2.3 Cloisons et Plafonds

Cloisons de distribution sèches de 72 mm d'épaisseur type PLACOSTIL, et de 98 mm d'épaisseur type PLACOSTIL pour les galandages devant recevoir une porte coulissante dans les logements disposant d'une salle d'eau, avec parement en plaques de plâtre cartoné de part et d'autre et incorporation de laine minérale.

Soffites ou plafonds de dévoiement selon contraintes techniques et suivant plans.

## 2.4 Peintures intérieures

Toutes les peintures sont prévues de couleur blanche.

Parois verticales des pièces sèches en peinture mate.

Parois verticales des pièces humides en peinture satinée hors zone de faïence.

Peinture satinée sur les plafonds des WC et Salles de Bains ou Salles d'Eau.

Peinture mate sur les plafonds des autres pièces.

Peinture satinée sur les éléments bois.

## 2.5 Revêtements de sols

Carrelage grès cérame ou grès cérame émaillé 45 x 45 cm sur isolation phonique et plinthes assorties dans cuisine, séjour, dégagements, hall, de chez MARAZZI ou équivalent, choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage. Pose scellée.

Carrelage grès cérame émaillé 33 x 33 cm sur isolation phonique et plinthes assorties dans salle de bain, salle d'eau et WC de chez MARAZZI ou équivalent, choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage. Pose scellée.

Parquet contrecollé dans les chambres et placards attenants.

## 2.6 Faïences

Salle de bain et salle d'eau (hors WC) : faïence sur pans murs toute hauteur au droit des baignoires et/ou douches, faïences 25 x 38, de chez MARAZZI ou équivalent, choix dans la gamme proposée par le Maître d'ouvrage.

Faïence sur une hauteur de 60cm au dessus des lavabos non équipés.

Tabliers et tablettes des baignoires faïencés.

WC : faïence sur caisson de WC suspendu (sur la hauteur du caisson) + retour de 0.90 m de longueur sur parois attenantes.

## 2.7 Plomberie - Sanitaire

Alimentation eau froide et compteur eau froide pour chaque appartement dans gaine palière.

Alimentation des logements encastrée depuis le placard technique et apparent derrière les appareils.

Evacuations en PVC dans gaines techniques.

Les appareils sanitaires sont de couleur blanche, marque ALLIA série PRIMA ou équivalent.

Baignoire en acrylique avec vidage automatique et douchette avec mitigeur dans les salles de bains.

Douche dans les salles d'eau équipées de douches, localisation suivant plan de vente.

Meuble vasque MOBALPA ou équivalent avec lavabo en céramique dans salles d'eau, localisation suivant plan de vente.

Lave-mains en céramique dans WC, localisation suivant plan de vente.

Cuvette de WC en porcelaine vitrifiée suspendu, réservoir à commande double 3/6 litres et abattant double et gamme proposée par le maître d'ouvrage.

Meuble vasque de marque MOBALPA ou équivalent avec portes, miroir et bandeau lumineux dans salle de bain, dimension et localisation suivant plan de vente et gamme proposé par le maître d'ouvrage.

Cuisine : pour tous les appartements, attentes bouchonnées EC/EF et siphonnées EU (évier non fourni).

Robinetterie mitigeuse GROHE modèle Eurosmart ou équivalent à cartouche céramique modèle chromé.

Branchements en attente pour machine à laver le linge et lave vaisselle, avec vannes eau froide et évacuations, emplacement suivant plan de vente.

Alimentation eau froide en terrasses pour les logements du RDC comportant une terrasse.

## 2.8 Ventilation

Ventilation des logements par système de Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux de type hygroréglable.

Entrée d'air neuf par grilles dans menuiseries ou coffres de volets roulants des pièces principales, suivant localisation, étude acoustique et thermique.

Extraction de l'air vicié par bouches situées dans toutes les pièces humides des logements (bain, WC, cuisine et/ou cellier selon les cas).

## 2.9 Electricité - Courants faibles

L'installation électrique sera réalisée conformément à la réglementation NFC 15-100, notamment en terme de quantité d'équipements par type de pièce : points lumineux et commandes, prises, prises de communication, prises TV, etc...

Pilotage des prises du séjour par interrupteur centralisé permettant l'extinction des appareils en veille.

Tableau d'abonné en placard spécifique (Gaine Technique Logement) avec disjoncteur et comptage électronique dans les logements avec téléreport.

Protection électrique par micro disjoncteur.

Mini baie de brassage.

Appareillage de marque LEGRAND série CELIANE ou équivalent.

Sonnette avec bouton poussoir.

Prises de communication dans toutes les pièces principales (séjour et chambres).

Ensemble de réception TV terrestre hertzienne et satellitaire (abonnement à la charge du client).

Prises TV à trois sorties (TV - Radio - SAT) dans le séjour et la chambre principale.

Vidéo portier commandant l'ouverture du sas d'entrée de l'immeuble depuis chaque logement.

1 prise et 1 point lumineux sur les balcons ou terrasses donnant sur le séjour de chaque logement.

## 2.10 Chauffage

Chaudière individuelle gaz à condensation et à micro-accumulation.

Comptage individuel gaz en gaine palière.

Radiateurs « panneau acier habillé blanc lisse » dans les logements.

Radiateurs sèche serviettes mixtes (hydrauliques/électriques) dans les salles de bains et salles d'eau, localisation selon plans de vente.

Thermostat d'ambiance en pièce principale.

## 2.11 Eau chaude sanitaire

Production d'eau chaude par chaudière individuelle gaz à condensation.

# 3. Caractéristiques et équipements des annexes privatives

## 3.1 Caves

Sol béton brut lissé.

Plafond en béton brut plein revêtu d'un isolant thermique et coupe-feu en sous-face ou brut selon position.

Murs séparatifs en béton armé ou agglomérés.

Porte bois avec serrure de fermeture.

Point lumineux sur détecteur de présence temporisé.

Ventilation mécanique des caves par Système VMC.

## 3.2 Garages

Sol béton brut lissé.

Plafond en béton brut plein revêtu d'un isolant thermique et coupe-feu en sous-face ou brut selon position.

Murs séparatifs en béton armé ou agglomérés.

Portes des boxes individuels avec ouverture basculante manuelle.

Point lumineux sur détecteur de présence temporisé dans les boxes.

Chemin de câble en fond de garage pour éventuelle recharge électrique de véhicule avec préfourrageage et comptage éventuel relié au logement.

### 3.3 Réseaux

Passage des divers réseaux EU-EP, eau potable et autres, horizontalement et verticalement dans les sous-sols et le cas échéant dans l'emprise des places de stationnement suivant contraintes techniques.

## 4. Caractéristiques et équipements des parties communes

*La décoration des halls d'entrée, des paliers et des circulations communes d'étage fera l'objet d'un projet architectural spécifique.*

*La description ci-dessous est donnée à titre indicatif et correspond à une base de prestations.*

### 4.1 Hall D'Entrée et circulations du même niveau

Porte d'entrée vitrée en aluminium ou acier, avec fermeture par ventouse électromagnétique avec système d'ouverture type Vigik ou équivalent.

Aménagement des halls d'entrée comprenant :

- Boîtes aux lettres encastrées conformes à la réglementation des Postes.
- Panneau d'affichage
- Corbeille à papier
- Habillage des murs selon décoration de l'architecte
- Miroir
- Faux – plafond acoustique

Sol en carrelage avec plinthes assorties, au choix de l'architecte.

Tapis brosse encastré.

Eclairage par spots encastrés basse tension et éclairage d'ambiance avec LED, intégrés aux faux-plafonds si nécessaire, commandes par détecteurs de mouvements.

### 4.2 Circulations des étages

Les circulations d'étage recevront un revêtement mural au choix de l'architecte et les plafonds seront peints.

Moquette au sol et plinthes bois dans les coursives d'étage.

Escalier, du sous-sol au dernier niveau :

- Revêtement mural au choix de l'architecte
- Sol PVC sur les paliers, marches et contre marches
- Mains courantes et garde-corps métalliques dans les escaliers
- Eclairage par détecteur de présence

### 4.3 Ascenseur

Ascenseur simple ou double face conforme aux normes pour handicapés, charge nominale 630kg, portes coulissantes, parois stratifiées selon décoration de l'architecte, revêtement de sol accordé à celui du hall.

Ascenseur desservant l'ensemble des niveaux d'accès des logements.

### 4.4 Circulations des Garages

Porte principale d'accès aux garages : porte basculante en serrurerie, commandée par émetteur récepteur.

Sol béton brut lissé avec pente pour évacuation des eaux et des hydrocarbures.

Plafond en béton brut revêtu d'un isolant thermique en sous-face ou brut selon position.

#### 4.5 Sas des Caves

Sol béton brut lissé avec pente pour évacuation des eaux et des hydrocarbures.

Plafond en béton brut revêtu d'un isolant thermique en sous-face ou brut selon position.

#### 4.6 Local Véhicules Enfants/ Vélos

Sol béton brut lissé.

Plafond en béton brut plein revêtu d'un isolant thermique et coupe-feu en sous-face ou brut selon position.

Murs en béton armé ou agglomérés.

Eclairage sur détecteurs de présence.

Rack pour vélo

#### 4.7 Local poubelles

Un local poubelle par bâtiment sauf contrindications de la mairie ou organisme en charge du ramassage.

Sol : carrelage

Mur : faïence sur 1.40 m de hauteur et peinture de propreté hors zone faïence

Plafond en béton brut revêtu d'un isolant thermique en sous-face ou brut selon position.

Eclairage sur détecteur de présence.

1 point d'eau d'eau dans le local.

#### 4.8 Aménagements des abords – VRD – Enrobés

Voirie d'accès pour véhicules particuliers en enrobé ou béton balayé selon plans.

Raccordements aux divers réseaux suivant les prescriptions des services concessionnaires.

Ensemble des aménagements selon plans architecte.

#### 4.9 Eclairage extérieur

L'éclairage extérieur sera assuré par des bornes ou candélabres commandés par interrupteurs crépusculaires suivant plans de l'architecte.

#### 4.10 Espaces verts

Les espaces verts de la copropriété seront aménagés avec plantations (arbres, arbustes et végétaux décoratifs), engazonnement selon plan des extérieurs.



## **5. CONDITIONS GENERALES**

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

Les marques, les modèles et les dimensions des appareils sont donnés à titre indicatif, La SCI COSYLAC se réservant le droit de les modifier par des équivalents.

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 pour les cuisines équipées.

Les teintes des façades seront déterminées avec le concours de la commission municipale.

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

## **6. TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS (TMA)**

Toute demande de modifications devra faire l'objet d'une demande par écrit auprès du promoteur. Il convient de noter que le lancement de chaque étude de TMA entraîne l'application du paiement d'un montant forfaitaire défini au contrat de réservation qui sera exigible quelque soit la décision retenue sur les travaux demandés.

L'équipe de maîtrise d'œuvre analysera la demande afin de déterminer sa faisabilité, en fonction du stade d'avancement du chantier, de sa complexité technique et du respect des diverses réglementations en vigueur. Le cas échéant, un (ou des) devis de travaux supplémentaires sera (ont) établis par le promoteur pour validation de l'acquéreur. Après acceptation, les modifications demandées seront mises en œuvre sous la responsabilité de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Ces travaux supplémentaires auront une incidence sur le prix de vente du logement et de ses annexes. En conséquence, ils donneront lieu à une signature d'un acte notarié de VEFA complémentaire dont le coût sera à la charge de l'acquéreur.

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