

DESRIPTIF GENERAL DES TRAVAUX

GENERALITES :

Ce descriptif définit les standards des prestations de l'ensemble du projet.

Construction de 12 appartements, 26 places de parc extérieures

1 Travaux préparatoires

- Décapage de la terre végétale
- Terrassement/fouille en pleine masse avec évacuation des terres
- Installation de tri à la source conformément aux directives du service des travaux publics et environnement section assainissement urbain
- Remblayage avec terres existantes
- Installation et fermeture du chantier selon directive/accord de la municipalité et norme SIA en vigueur

2 Canalisations

- Canalisations EC et EU en tuyaux pvc avec pente selon directives communale et norme SIA
- Eaux de drainage et de ruissellement (EP) infiltrées sur le bien-fonds selon rapport étude hydrogéologique
- Raccordement aux réseaux communaux EC et EU
- Installation des chambres de visites EC et EU sur le bien-fonds
- Exécution d'une chemise drainante en gravier rond posé sur natte géotextile enrobant le tuyau PVC
- Installation d'un dépotoir d'au minimum 815 litres pour prétraitement des eaux pluviales des voies d'accès, selon rapport étude hydrogéologique
- Système de paroi drainante de marque Delta-MS ou similaire contre murs du sous-sol selon directives du géotechnicien
- Sacs coupe-vent en béton pour descentes d'eaux pluviales aux endroits nécessaires
- Pipes de rinçage dans les sauts de loup

3 Maçonnerie & Béton Armé

Parties communes

Dalles contre terre

Radier général B.A, épaisseur et composition déterminés selon directive de l'ingénieur, radier brut taloché propre (finition déterminé par la DT)

Murs

Murs périphériques en béton coulé armé, épaisseur et composition selon directive de l'ingénieur

Murs périphériques isolés, épaisseur déterminée par le bilan thermique

Murs intérieurs porteurs en maçonnerie brique ou béton armé, épaisseur et composition selon calculs de l'ingénieur

Ventilation naturelle des locaux par saut-de-loup ou carottage diam. 100mm selon besoin et emplacement

Escaliers

En béton coulé sur place taloché propre ou préfabriqué (finition déterminée par la DT)

Appartements

Radier contre terre

Radier général B.A, isolé, dimensionné selon calculs de l'ingénieur et parfaitement de niveau prête à recevoir l'isolation phonique et la chape

Dalles

Dalles B.A, dimensionnées (s'il s'agit bâtiments A et bâtiment B) selon calculs de l'ingénieur et bilan thermique, parfaitement de niveau prête à recevoir l'isolation phonique et la chape

Murs

Murs périphérique béton, préfabriqués ou en briques, isolés, épaisseur selon calcul de l'ingénieur

Murs mitoyen béton, préfabriqués selon norme phonique et calcul de l'ingénieur

Escaliers

Escaliers des appartements-duplex en béton armé coulé sur place ou préfabriqué prêt à recevoir une finition en carrelage

4 Façades extérieures

Montage et démontage des échafaudages sur toutes les façades selon directives SUVA et normes SIA en vigueur, pose selon planning G-O

Isolation intérieure, épaisseur et type selon bilan thermique.

Isolation extérieure contre terre, épaisseur et type selon bilan thermique (XPS)

Crépis de finition 2mm, RAL déterminé par la municipalité et la EG

Tablettes des fenêtres en aluminium

Protection des pieds de façade (soubassement) avec du gravier

5 Serrurerie

Barrières de balcon en métal ou verre, selon choix de la EG

Main-courante dans les escaliers intérieurs et extérieurs

Boîte aux lettres en aluminium thermo laquées, couleur à choix de la DT

6 Couverture et Ferblanterie

- Ferblanterie aux endroits nécessaires (acrotères, chapeaux biconique, etc...); alliage métallique ou métal thermolaqué

- Descentes d'eaux pluviales aux endroits nécessaires en alliage métallique ou métal thermolaqué

- Toiture plate et toiture/terrasse avec finition, gravier.

7 Étanchéité

- Étanchéité sous radier et des murs extérieurs périphériques enterrés en lés bitumineux soudé

- Joints injectables aux reprises de bétonnage des murs enterrés et radier selon directives de l'ingénieur

- Étanchéité sur seuils des portes fenêtres et remontées contre façades selon normes SIA en vigueur

- Étanchéité des dalles de balcons en lés bitumineux.

- Barrière vapeur et étanchéité de la toiture/terrasses en lés bitumineux soudés

8 Stores

Stores à lamelles en aluminium thermo laqué type TT 90mm ouverture électrique par télécommande, à l'exception des pièces d'eau.

9 Installations électriques

- Installation de chantier, installation provisoire (tableau, chaudière etc...)
- Alimentation des compteurs chauffage/sanitaire
- Distribution dans chaque appartement avec compteur individuel (coffret divisionnaire)
- Eclairage des entrées et des accès extérieurs avec luminaires selon choix de l'EG
- Alimentation, fourniture et pose de l'interphone entrée principale rez-de-chaussée
- Interphone dans chaque appartement pour l'ouverture de l'accès principal au Bâtiment
- Installation générale de courant fort dans le local technique (PAC air/eau, tableau etc...) au sous-sol, introduction définitive pour l'immeuble
- Fourniture et pose des thermostats d'ambiance
- Mise en service et contrôle définitif des installations électriques
- Appareillage : Feller EZIZIOdue Classic ; Blanc

Installation intérieure et emplacement des prises, points lumineux et interrupteur selon descriptif ci-dessous :

Parties communes

- Divers plafonniers
- Divers interrupteurs avec prise
- Raccordement de tout le système de ventilation, si mécanique
- Fourniture, raccordement et pose de la lustrerie des communs selon choix DT
- Caves fournies avec un point lumineux et une prise, raccordée au compteur de l'appartement
- Raccordement des installations communes (machine à laver/sécher, installations techniques)
- Alimentation fourniture et pose des installations électriques selon plan des aménagements extérieurs fournit par la DT

Appartement de type 4.5

Hall d'entrée

- 1 point lumineux
- 1 interrupteur avec prise

Distribution

- 2 points lumineux
- 2 interrupteurs avec prise
- 1 interphone

WC

- 1 point lumineux
- 1 double interrupteur avec prise
- 1 alimentation miroir ou pharmacie
- 1 ventilation

Cuisine

2 points lumineux

1 double interrupteur avec prise

2 prises ménagères triple

Alimentation et raccordement de tous les appareils électroménagers

Séjour

2 points lumineux

1 double interrupteur

3 prises triple, dont une commandée

1 Prise RG45

Salle d'eau (SDD et SDB)

1 point lumineux

1 double interrupteur avec prise

1 alimentation miroir ou pharmacie

1 ventilation

Buanderie

1 point lumineux

1 interrupteur avec prise

1 ventilation

Chambre 1, 2, 3

1 plafonnier

1 interrupteur avec prise

2 prises triple, dont 1 commandée

1 prise TV+TT

Bureau

1 plafonnier

1 interrupteur avec prise

2 prises triple, dont 1 commandée

1 prise TV+TT

Extérieur balcon ou terrasse

1 point lumineux

1 interrupteur

1 prise étanche

Appartement de type 5,5

Hall d'entrée

1 point lumineux

1 interrupteur avec prise

Distribution

2 points lumineux

2 interrupteurs avec prise

1 interphone

WC

1 point lumineux

1 double interrupteur avec prise

1 alimentation miroir ou pharmacie

1 ventilation

Cuisine

2 points lumineux

1 double interrupteur avec prise

2 prises ménagères triple

Alimentation et raccordement de tous les appareils électroménagers

Séjour

2 points lumineux

1 double interrupteur

3 prises triple, dont une commandée

1 Prise RG45

Salle d'eau (SDD et SDB)

1 point lumineux

1 double interrupteur avec prise

1 alimentation miroir ou pharmacie

1 ventilation

Buanderie

1 point lumineux

1 interrupteur avec prise

1 alimentation ML & SL

1 ventilation

Chambre 1, 2, 3 et 4

1 plafonnier

1 interrupteur avec prise

2 prises triple, dont 1 commandée

1 prise TV+TT

Bureau

1 plafonnier

1 interrupteur avec prise

2 prises triple, dont 1 commandée

1 prise TV+TT

Réduit

1 plafonnier

1 interrupteur avec prise

Extérieur balcon ou terrasse

1 point lumineux

1 interrupteur

1 prise étanche

10 Téléphone et TV

- Introduction au bâtiment des télécommunications
- Installation de 2 prises (séjour et chambre)
- Réception radio/TV par télé-réseau ou téléphone
- Abonnement et frais d'opérateur à la charge du propriétaire

11 Chauffage

- Production du chauffage par PAC air/eau.
- Distribution du chauffage par le sol à basse température pour tous les appartements
- Production d'eau chaude sanitaire par pompe à chaleur
- Réglage des boucles de chauffage par thermostats dans les chambres et le séjour
- Compteur et collecteur de chauffage individuels par appartement
- Accumulateur d'eau chaude sanitaire dans local technique
- Mise en service et contrôle des installations de chauffage

12 Ventilation

- Aspiration silencieuse de l'air vicié dans les locaux sanitaires borgnes
- Aspiration indépendante des odeurs de cuisine par hotte de ventilation à circuit fermé au-dessus des plaques de cuisson (filtre à charbon)

13 Sanitaire

- Introduction d'ESP avec batterie de distribution, robinetterie, réducteur de pression, un départ eau froide, un départ chauffe-eau par bâtiment
- Distribution eau froide et chaude en acier inox et dérivation en Instaflex ou similaire
- Ecoulements en Geberit avec colonnes de chute (**GEBERIT PE silent**)
- Isolation de la tuyauterie aux endroits nécessaires
- Pose des appareils sanitaires et accessoires (paroi, meuble, douche) avec étanchéité et rupture phonique selon normes SIA
- 1 compteur d'eau froide principal
- 1 compteur d'eau chaude et d'eau froide par appartement
- 1 prise d'eau et écoulement pour colonne lave/sèche-linge dans chaque appartement
- Raccordement des éviers cuisine
- Pose des robinets extérieurs, emplacement selon indication EG pour les communs

Choix des appareils sanitaires uniquement auprès la société indiquée par l'EG

La liste des appareils prévus dans l'offre de base sera fournie par l'EG, le budget à disposition par appartement comprend la fourniture des appareils sanitaires y compris, meubles, parois de douche et/ou bains, châssis des WC, accessoires, toutes pièces de raccordement aux appareils, robinets d'arrêts pour eau chaude et eau froide, les frais de livraison et les taxes de recyclage.

Réduction de 25% au prix mentionné ci-dessous si l'acquéreur choisi de prendre les appareils chez un autre fournisseur que celui proposé par l'entreprise Générale.

Appareils sanitaires à disposition pour les parties communes :

Buanderie

1 bac à laver Romay 74 cm

1 batterie murale Silor

SANITAIRE DANS LES APPARTEMENTS

Appartement 2.5 pces Fourniture appareils sanitaires (liste fournie par l'EG à la signature)

Appartement 4.5 pces Fourniture appareils sanitaires (liste fournie par l'EG à la signature)

Appartement 5.5 pces Fourniture appareils sanitaires (liste fournie par l'EG à la signature)

Budget des appareils par lots, selon liste annexée

Pour les 2.5 pièces :CHF 7.000.- TTC

Pour les 4.5 pièces :CHF 15.000.- TTC

Pour les 5.5 pièces :CHF 17.500.- TTC

L'entreprise Générale attire l'attention des acquéreurs que le nombre de passage chez nos fournisseurs concernant le choix des matériaux ou modifications sont limités au nombre de deux rendez-vous. Si des séances supplémentaires sont demandées, celles-ci peuvent engendrer des coûts supplémentaires.

14 Cuisine

Budget à disposition pour la fourniture et la pose des meubles, appareils électroménagers, plan de travail, entre-meubles, agencements divers, accessoires, frais de livraison, taxe de recyclage

Marque et agencement de cuisine selon proposition de L'EG.

Appareils électroménagers de marque, selon proposition de L'EG.

Budget fourniture et pose :

Appartements 2.5 pces y compris appareils ménagers, et plan de travail

Selon devis de base **CHF 15'000.- TTC**

Appartements 4.5 pces y compris appareils ménagers, et plan de travail

Selon devis de base de **CHF 20'000.- TTC**

Appartements 5.5 pces y compris appareils ménagers, crédence et plan de travail

Selon devis de base de **CHF 25'000.- TTC**

Réduction de 25% au prix mentionné ci-dessous si l'acquéreur choisi de prendre les cuisines chez un autre fournisseur que celui proposé par l'entreprise Générale.

En cas de changement de modèle les conditions s'adapteront selon le prix du fournisseur

15 Plâtrerie

- Cloisons de séparation dans les appartements en carreaux type Alba, épaisseur 8 cm
- Gaines technique en Alba de 6 mm
- Gypsages sous dalles et sur murs porteurs de tous les niveaux

16 Menuiseries

A) Intérieures

- Portes palières d'appartement anti-feu EI30 avec cadre applique en bois massif Ral au choix de EG. Panneaux de porte en MDF lourd, plaqué en mélaminé avec joints de frappes phoniques sur battues. Fermeture sécurisée par trois points
- Portes de communication des appartements avec cadre faux-cadre et embrasures en mélaminé fini d'usine, panneaux de portes en mélaminé fini d'usine avec joints de frappes phoniques sur battues

- Portes EI 30 des locaux techniques avec cadre applique à peindre et panneaux de portes en MDF à peindre selon plan de protection incendie
- Armoires standardisés dimension 60X120 2/3 penderie 1/3 rayons dimensions, indiqués sur les plans en mélaminé blanc.

Dressings indiqués sur plans, sans portes

Economat indiqués sur plans, pas aménagés

- Séparations des caves avec système de claires-voies en bois et structure métal

B) Extérieures

- Fenêtres et porte-fenêtre en PVC triple vitrages oscillo-battants avec renvoi d'eau
- Fenêtres et porte-fenêtre avec des seuils/tablettes en PCV
- Fenêtre coulissantes avec des seuils en métal

17 Ascenseur

- Ascenseur incliné à fonctionnement électrique accessible aux personnes handicapées

18 Chape

- Chapes flottantes « C.P. 350 », épaisseur 8 cm, talochées propres, prêtes à recevoir le revêtement de sol dans tous les locaux prévus par l'EG
- Isolation thermique et phonique sous chape de chaque niveau, épaisseur 40 à 60 mm

19 Revêtements

Revêtements des parties communes

Local chaufferie, technique, concierge :

- Sols : Béton taloché propre
- Murs : Béton brut de décoffrage
- Plafonds : Béton brut de décoffrage, isolation aux endroits nécessaires

Caves, local vélo :

- Sols : Béton taloché propre
- Murs : Béton brut de décoffrage ou brique-ciment.
- Plafonds : Béton brut de décoffrage, isolation aux endroits nécessaires

Local buanderie :

- Sols : Carrelage au choix de l'EG
- Murs : Béton brut de décoffrage recouvert d'une peinture
- Plafonds : Béton brut de décoffrage, isolation aux endroits nécessaires

Revêtements des appartements

Choix des carrelages, faïences et des parquets uniquement auprès de notre fournisseur

Chambre :

- Sols : Budget pour fourniture du parquet : CHF 60.- /m2 TTC ; fourniture des plinthes : CHF 7.- /ml TTC
- Murs : Rustique blanc *ribé* plein 1.0 mm
- Plafonds : Plâtre lissé et peint en blanc

Hall d'entrée, séjour, coin-repas, réduit, bureau et escaliers des duplex:

- Sols : Carrelage à choix dim. maximum 30 x 60 cm fourniture : CHF 50.- /m2 TTC ; Fourniture des plinthes : CHF 8.- /ml TTC
- Murs : Rustique blanc *ribé* plein 1.0 mm
- Plafonds : Plâtre lissé et peint en blanc

Cuisine :

- Sols : Carrelage à choix dim. maximum 30 x 60 cm fourniture : CHF 50.- /m2 TTC ; Fourniture des plinthes : CHF 8.- /ml TTC
- Murs : Rustique blanc *ribé* plein 1.0 mm
- Plafonds : Plâtre lissé et peint en blanc
- Entre meubles : Carrelage à choix dim. maximum 30 x 60 cm fourniture : CHF 65.- /m2 TTC

Salles d'eau :

- Sols : Carrelage à choix dim. maximum 30 x 60 cm, fourniture : CHF 50.- /m2 TTC
- Murs : Faïence à choix dim. maximum 30 x 60 cm, fourniture : CHF 50.- /m2 TTC
- Plafonds : Plâtre lissé et peint en blanc émail

La pose des carrelages et faïences est prévue droite et pour une dimension maximum de carreaux de 30/60 cm, une plus-value pour la pose sera calculée et facturée pour tous carrelages ou faïences dépassant la dimension de 30/60 cm (ex : 60/60 cm), et/ou le type de pose proposée (ex : décalée, diagonale).

Réduction de 25% au prix mentionné ci-dessous si l'acquéreur choisi de prendre les Carrelages et parquets chez un autre fournisseur que celui proposé par l'entreprise Générale

20 Aménagements extérieurs

- Canalisations, introduction eau, électricité, TV et T+T
- Boîtes aux lettres extérieures - selon choix de l'EG
- Boulets contre façades aux endroits nécessaires
- Containers à ordures, modèle selon prescriptions communales à l'endroit prévu selon plan d'aménagement extérieur
- Plantations selon plan d'aménagement extérieur et selon choix de l'EG
- Places de parcs extérieures en pavés engazonnés ou revêtement filtrant au choix de l'EG selon plan approuvé par la municipalité
- Jardins privatifs de type végétation extensive
- Toiture/Terrasses aménagées en dalles céramiques 60x60x2cm, type et couleur au choix de l'EG
- Route d'accès en revêtement filtrant au choix de l'EG
- Robinet d'arrosage pour les surfaces communes selon plan d'exécution

21 Nettoyages

- Curage et rinçage des canalisations et drainages en fin de chantier
- Nettoyage industriel complet du bâtiment et de chaque appartement

22 Conditions

- Les frais d'acquisition du terrain, droits de mutation, frais de notaire, inscription au registre foncier, ne sont pas compris dans l'offre et sont à la charge de l'acquéreur. Les frais bancaires (crédit de construction et crédits hypothécaires) et les taxes/frais liés à l'autorisation de construire, au permis d'habiter et à la cadastration sont à la charge du promoteur.

- Les fissures, dues au retrait, légères et inévitables ne pourront faire l'objet de réserve et ne seront pas considérées comme défaut au sens de la norme SIA 118.

- La DT se réserve la possibilité de modifier en tout temps, notamment pour des raisons d'approvisionnement ou de disponibilités des matériaux ou modes d'exécution mentionnés dans le présent descriptif, lequel n'a pas la prétention d'être exhaustif. Aussi il appartient aux acquéreurs de se renseigner auprès de l'EG en cas de doute.

L'opération est réalisée sur la base de l'expérience, des lois, des règlements et des normes SIA en vigueur au moment de l'octroi du permis de construire.

- Tous les matériaux, les couleurs, les détails techniques et de construction sont au choix du bureau d'architecte et de l'EG en accord avec les autorités communales. Ils peuvent être modifiés en tout temps.

- Tous les travaux sont exécutés dans les règles de l'art, selon les normes en vigueur.

Les microfissures dues à l'assemblage de 2 matériaux différents, au séchage d'un matériau tel que le bois ou à la prise d'assise du bâtiment, ne sont pas considérées comme défauts apparents ni comme défauts cachés.

- La direction des travaux se réserve le droit en tout temps, dans le but d'améliorer ou pour se conformer à toute exigence technique, d'apporter des modifications de détails aux plans ainsi qu'au présent descriptif.

Au sous-sol les conduites techniques, les passages horizontaux et verticaux indispensables aux réseaux de distribution ou d'évacuation nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, peuvent traverser dans des locaux tels que les caves, locaux de distribution etc..., ce que l'acquéreur accepte sans objection.

Les demandes de travaux complémentaires ou de modifications sont soumises aux règles suivantes qui doivent impérativement être respectées :

- Approbation par l'Entreprise Générale qui contrôlera les travaux complémentaires pour modification afin que ceux-ci ne posent aucun problème technique, phonique ou autre.

- L'Entreprise Générale se réserve le droit de refuser des modifications qui, par leur volume et/ou leur complexité, entraveraient le bon déroulement du planning des travaux.

- Les travaux complémentaires et modifications seront impérativement exécutés par les maîtres d'état adjudicataires des travaux de base et leurs fournisseurs agréés.

- Un devis détaillé sera établi par la Direction des travaux et L'EG. Il mentionnera le délai dans lequel l'acheteur doit le retourner dûment signé pour approbation. Ce délai devra impérativement être respecté afin que ces travaux n'engendrent aucun problème dans l'avancement du chantier et le délai prévu de livraison de l'appartement.

- L'acheteur ne peut exécuter lui-même des travaux, ni fournir de matériaux relatifs à son logement avant la réception définitive de l'ensemble du projet.

- Toutes les prestations énumérées dans le présent descriptif sont convenues exclusivement avec les entreprises adjudicataires choisies par l'EG.

Les travaux seront payés par tranches successives selon l'avancement du chantier et l'échéancier de l'entreprise générale.

Les travaux supplémentaires demandés par les clients, feront l'objet de devis complémentaires séparés de l'offre forfaitaire. Seulement après approbation écrite et signée par les clients, l'entreprise les exécutera.

Pour toutes modifications nécessitant l'intervention de l'architecte ou des ingénieurs, les honoraires seront facturés sur la base du tarif horaire selon la norme SIA 102.

24 Assurances

Assurances de construction

Assurance RC entreprise

25 Réception des travaux

La réception des travaux se fera conformément aux normes SIA en vigueur. Cependant, il est précisé que certaines observations qui pourraient être considérées par l'acquéreur comme défauts ne seront pas tenues compte par l'EG, notamment :

- Toutes microfissures ne dépassant pas 1 mm
- Tout défaut non visible à une distance de 3.00 m
- Toutes rayures sur un verre non visible à 3.00 m et sans contre-jour.

Les revêtements de sols, murs et plafonds sont réceptionnés debout, avec une lumière naturelle non rasante et sans contre-jour. Les défauts qui pourraient être visibles lors d'un éclairage artificiel rasant ne seront pas pris en considération.

Les aménagements extérieurs sont sujets à des tassements naturels et inévitables jusqu'à 5% de la hauteur du remblayage (toutefois si des travaux de réfection de tassement à la demande des acquéreurs ceux-ci seront à leurs charges).

Suivant le type de finition choisi par l'acquéreur, l'EG se réserve le droit de refuser toute garantie à l'acquéreur. Cette information doit être signalée sur le devis établi par l'EG. Ce qui peut être le cas par exemple pour certains parquets ou types de peintures.

Cave : Durant les deux premières années après la livraison, de l'humidité résiduelle peut ressortir du béton dans les sous-sols. L'Entreprise Générale décline toute responsabilité en cas de dommages éventuels, qui seraient causés aux biens entreposés. Nous rappelons que les caves ne sont pas prévues pour entreposer des biens fragiles ou de valeur (photos, tableaux, habits, chaussures, etc.).

Remarques générales :

Le promoteur se réserve le droit de modifier le présent descriptif au cours de la construction pour répondre aux normes et directives en vigueur ou en améliorer éventuellement les aspects techniques ou esthétiques et ce, sans qu'aucune indemnité ou dédommagement ne puissent être réclamés par l'acquéreur.

26 Honoraires

Toutes modification des plans sans exécution est facturé aux acquéreurs au tarif de 155.- /heure TTC, frais de reproduction compris.

Pour tous les avenants, modifications et travaux complémentaires, une majoration de 20% est facturée par l'EG. Un acompte de 50% est requis lors de la commande et le solde est à régler au plus tard à la livraison. Le Maître de l'ouvrage devra produire des garanties bancaires pour toutes plus-values demandées.

Un planning sera transmis au client pour la réalisation de ces choix.

En cas de non-respect de ces règles, l'Entreprise Générale se réserve le droit de refuser les modifications et de réaliser les travaux conformément au descriptif de base.

Lu & accepté le, (lieu/date) ----- signature -----