

Descriptif général de la construction et convention pour travaux de finitions

1. INTRODUCTION

Réalisation : Construction de 2 immeubles de 6 + 9 appartements + un parking souterrain en PPE

Rue de la Sagne 13 / 2114 Fleurier



* photo non contractuelle

2. GENERALITES

Construction

Construction traditionnelle conforme aux normes en vigueur et permis de construire. Matériaux et équipements de bonne qualité.

Le choix des couleurs (intérieures), de certains matériaux et des équipements sera laissé à l'acquéreur (maître de l'ouvrage) de manière à lui donner la possibilité d'apporter sa touche personnelle et son individualité.

Descriptif de l'intérieur

Sous-sol

Communs :

Ascenseurs
Escaliers
Halls de distribution et circulation
Local technique chauffage et local conciergerie
Caves et abri Protection Civile
Locaux vélos / poussettes
Parking avec rampe d'accès

Bâtiment A

Appartement A : 3.5 pièces
Appartement B : 4.5 pièces
Appartement C : 3.5 pièces
Appartement D : 4.5 pièces
Appartement E : 3.5 pièces
Appartement F : 4.5 pièces

Bâtiment B

Appartement G : 4.5 pièces
Appartement H : 3.5 pièces
Appartement I : 2.5 pièces
Appartement J : 4.5 pièces
Appartement K : 3.5 pièces
Appartement L : 2.5 pièces
Appartement M : 4.5 pièces
Appartement N : 3.5 pièces
Appartement O : 2.5 pièces

Descriptif Extérieur

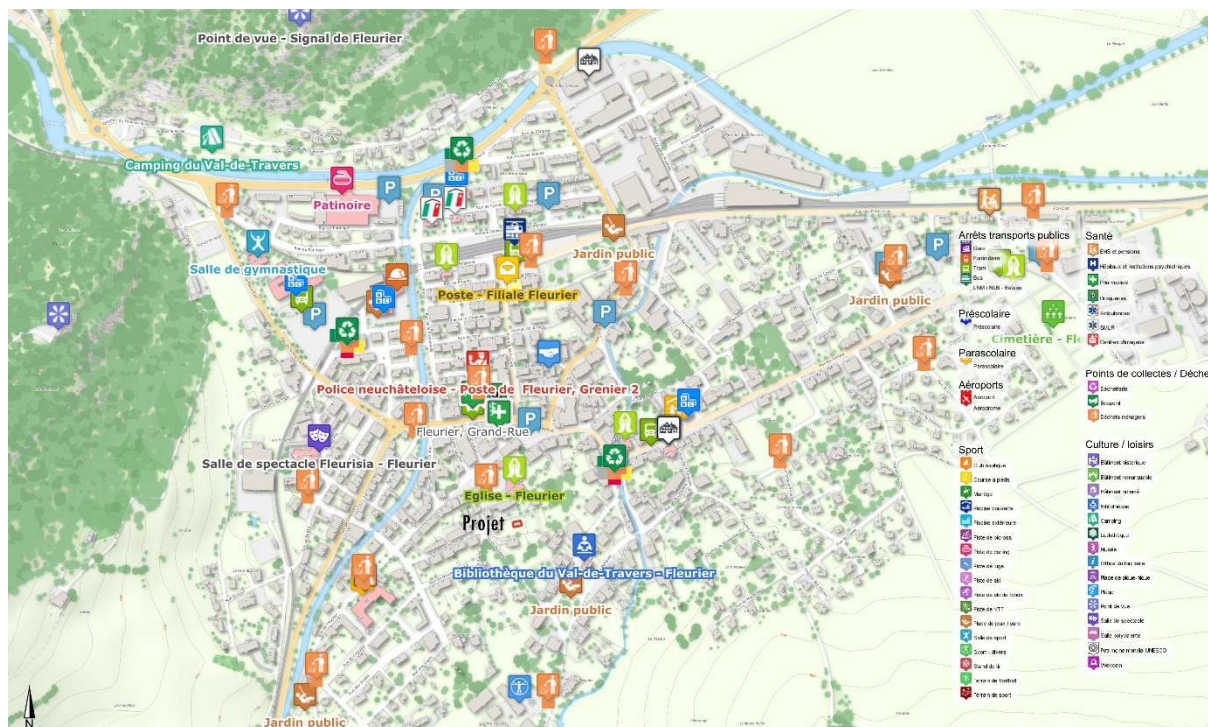
Terrasse et jardin privatif ou balcon (selon plan des aménagements extérieures et plans PPE).
Zone commune avec place de jeu

Situation

Le site de Fleurier a été choisi pour son emplacement central au Val de Travers.

La situation des 2 immeubles est idyllique, dans une situation privilégiée, calme, et naturelle.

Vous trouverez toute les commodités à proximité directe.



3. BATIMENT

Installation de chantier

- L'installation générale de chantier comprend : Toutes les installations, matériel et équipements ou outillage nécessaires à l'exécution des travaux, à savoir : installation des baraquements de chantier, WC, dépôt, etc.
- L'énergie de chantier : installation et mise à disposition de l'énergie nécessaire au chantier, ainsi que de la fourniture d'eau et paiement de toutes redevances.
- La police de chantier comprend : toutes les mesures de sécurité et signalisations exigées par les lois et règlements en vigueur (y.c. les directives de la SUVA).
- Clôture et protection si nécessaire
- Montage, démontage et location d'éléments d'échafaudages, selon prescriptions et normes en vigueur
- Remise en état des lieux après achèvement des travaux.

Excavation

- Décapage de la terre végétale et stockage sur place de la quantité nécessaire aux aménagements extérieurs.
- Fouilles, évacuation et mise en décharge des matériaux excédentaires, y compris taxes.
- Remblayage et compactage des fouilles après l'exécution du sous-sol
- Remise en place de la terre végétale

Terrassement complémentaires

- Exécution des fouilles en rigole pour les fondations, les canalisations, y compris réglage des fonds et remblayage.
- Exécution d'une chemise drainante en gravier rond posée sur une natte géotextile, recouvrant le tuyau en PVC d'évacuation des eaux claires, y compris façon de pentes et toutes pièces spéciales.
- Pipes de rinçage.
- Canalisation EC et EU en tuyau PVC selon plan, emboîtées, jointoyées.
- Fourniture et pose de regards, y compris façonnage des fonds.
- Raccordements des services selon positionnement fixé par les Services concernés, y compris fouilles.
- Travaux de génie civil et de remise en état liés à ces raccordements.

Traitement des eaux

- Eaux usées : l'ensemble des eaux usées est recueilli dans des canalisations de diamètre approprié, reliées au réseau communal.
- Eaux claires : les eaux de pluie sont recueillies dans des drainages disposés autour de l'ensemble des constructions. Ces drainages récupèrent l'eau des toitures, ainsi que l'eau des surfaces carrossables et sont infiltrées dans le terrain. Les parties perméables ne sont pas drainées.

4. ENVELOPPE / STRUCTURE

Radier

- Radier en béton armé. Les épaisseurs, les résistances et les ratios d'armature sont définis par les directives de l'ingénieur civil.
- Tous les bétons sont exécutés avec un coffrage de type 2 (béton brut).

Dalles

- Dalles en béton armé. Les épaisseurs, les résistances et les ratios d'armature sont définis par les directives de l'ingénieur civil.
- Tous les bétons sont exécutés avec un coffrage de type 2 (béton brut)

Murs

- Les murs porteurs et/ou mitoyens intérieurs sont exécutés en béton armé.
- Les murs intérieurs non porteurs - galandages en brique terre cuite ou ALBA, prêts à recevoir un revêtement de finition.
- Gains en Alba ou Placoplâtre, prêtes à recevoir un revêtement de finition. Ces dernières peuvent être sujettes à modification d'emplacement et/ou de dimensions selon contraintes techniques.
- Etanchement des joints de dilatation des murs en béton selon directives de l'ingénieur Civil, sans indication les reprises seront exécuté en Combiflex.
- Delta ms et barrapren sont posé sur des faces contre terre.
- Les épaisseurs, les résistances et les ratios d'armature des murs porteurs sont définis par les directives de l'ingénieur civil. Les autres murs non porteurs sont définis par l'entreprise générale
- Tous les bétons sont exécutés avec un coffrage de type 2 (béton brut).
- Les séparations des caves sont exécutées en ALBA ou OSB, selon choix de l'EG.

Parking souterrain

- Parking souterrain avec rampe d'accès, équipé de sauts-de-loup pour la ventilation naturelle
- Porte basculante avec motorisation électrique pilotée par télécommande (2 par appartement)
- Portillon piéton pour sortie de secours
- Trafic géré par feux de signalisation

Toiture

- Tuile terre cuite (selon permis de construire et validation de la commune).
- Lattage et contre-lattage sous couverture.
- Chevrons, isolation et pare-vapeur selon calcul énergétique et permis de construire.
- Finition surface intérieur non-visible : pare vapeur visible lattage de soutiens compris.
- Finition surface intérieur visible : lambrissage en lames stratifiées selon choix de l'EG.
- Exutoire de fumée asservis au-dessus de la cage d'escaliers

Ferblanteries

- Toutes les ferblanteries sont exécutées en cuivre selon validation de la commune.
- Naissances simples reliées aux descentes avec coudes et dauphins ; garnitures pour ventilation, bandes de dilatation et tous raccords nécessaires.
- Blindage des virevents et larmiers.

Menuiseries extérieures

- Tablette de fenêtres en aluminium éloxé naturel ou autre selon détail au choix de l'EG.
- Fenêtres et porte-fenêtres profilés en PVC blanc triple vitrage, pose entre taille, mousse expansives sur le pourtour et bandes d'étanchéité à l'extérieur.
- Portes fenêtres et vitrages fixés selon détail et choix de l'EG.
- Système d'ouverture standard et oscillo-battant en imposte avec compas.
- Vitrage isolant, remplissage au gaz, coefficient thermique selon exigence du bilan thermique.
- Porte d'entrée principale en alu avec armature lourde au choix de l'EG. Programmation pour fermeture automatique de la porte d'entrée, chaque appartement est équipé d'un système d'interphone pour l'ouverture à distance de la porte.

Stores à lamelles et toile

- Des stores à lamelles orientables thermolaquées (finition au choix de l'EG et validation de la commune) sont prévus uniquement dans les chambres. Entraînement par moteur électrique piloté par télécommande sans fil. Avec programmation des canaux.
- Possibilité d'installer des stores extérieurs en toile pour les terrasses et/ou les balcons. Ce choix ferait l'objet d'un avenant au contrat (plus-value) signé par le maître de l'ouvrage.

Murs façades

- Les murs de façade sont protégés par une isolation thermique crépie. Coefficient et épaisseur selon exigence du bilan thermique.
- La couleur est définie par la direction des travaux, teintes compris pour une seule couche de treillis, crépis 2mm, en accord avec la Commune.
- Les sous-faces des balcons sont peints dans la même teinte.

5. INTERIEUR

Revêtement muraux travaux de finition

- Les salles d'eau sont carrelées jusqu'au plafond, les faïences sont posées à la colle sur les murs préparés, y compris toutes coupes, pose de silicone et tous les raccords.
- Tous les murs intérieurs des pièces non carrelées sont revêtus d'un crépi synthétique teinté dans la masse blanc 1,0 mm ribé.
- Les microfissures dues à l'assemblage de deux matériaux différents, au séchage d'un matériau tel que le bois ou à la prise d'assise du bâtiment, ne sont considérées comme défauts apparents ni comme défauts cachés.

Option :

Possibilité de choisir un crépi de 0,5 mm ribé en plus-value

Revêtement plafonds travaux de finition

- Tous les plafonds sous dalle en béton armé à l'intérieur des appartements : finition lisse peinture blanc
- Tous les plafonds sous toiture à l'intérieur des appartements : finition lambrissage stratifié au choix de l'EG, sauf couloir, SdD, SdB et WC : finition lisse peinture email blanc
- Les locaux techniques / caves / garage les finitions sont à choix de l'EG.
- Les microfissures dues à l'assemblage de deux matériaux différents, au séchage d'un matériau tel que le bois ou à la prise d'assise du bâtiment, ne sont considérées comme défauts apparents ni comme défauts cachés.

Revêtement de sols

Locaux techniques / caves / parking:	Brut, taloché propre, frais sur frais
Communs, escaliers, circulation :	Carrelage au choix de l'EG
Hall, séjour, cuisine, salle d'eau, WC, réduits :	Carrelage
Chambres :	Parquet stratifié

Chapes et isolations

- Rez-de-chaussée : isolation phonique et thermique.
- Etages : isolation phonique.
- Il n'y a pas de chape prévu dans : les locaux techniques / caves / garage.
- Bande de rive en matériau souple isolant phonique.
- Couche de séparation par une feuille de polyéthylène posée avec recouvrement pour recevoir le chauffage au sol noyé dans la chape (roll net).
- Chape ciment ou anhydrite (au choix de l'EG), finition propre pour recevoir un revêtement

Carrelage

- Budget pour la fourniture du carrelage pour sols, murs et entre-meubles (prix exposition) forfait à 32.- /m² TTC.
- Choix proposé sur la base d'un devis, établi par le fournisseur désigné par l'EG.
- Le maître de l'ouvrage choisit et commande le carrelage auprès du fournisseur désigné par l'EG.
- La pose de carrelage collé sur chape, y compris joints souples, joint couleur grise et profils d'angle en PVC ou en ALU est comprise dans le contrat d'entreprise général.

- Le contrat comprend une pose standard du carrelage, format de 30/60cm pour les sols et pour les murs.
- Plinthes en carrelage, hauteur 6 à 8 cm. Dans les pièces carrelées.

Option :

Possibilité de choisir d'autres carrelages, d'autres formats de carrelage.

Possibilité de commander du carrelage pour le revêtement des sols des chambres.

Possibilité de choisir une pose qui n'est pas considérée comme standard.

Possibilité de choisir des profils inox ou laiton.

Possibilité de choisir des joints en couleur s'accordant avec la couleur du carrelage.

Plus-values éventuelles pour fourniture et pose.

Menuiseries intérieures

- Portes palières aux normes anti-feu EI30, 44Db, serrure Treplane et seuil planet. Finition au choix de l'EG.
- Portes intérieures de communication, finition blanche sur cadres, faux-cadres et embrasures, y compris poignées. Dimensions de passage figurant sur les plans.
- Il n'est pas prévu de tablettes de fenêtre intérieures
- Fourniture et pose du parquet stratifié flottant sur sous-couche.
- Budget pour la fourniture du parquet pour sols, (prix exposition) forfait à 25.-/m2 TTC.
- Plinthes blanche dans les chambres.
- Passage entre le carrelage et le parquet, seuil bombé ou silicone à choix de l'EG

Option :

Possibilité de choisir une surface mélaminée comprenant panneau de porte et cadre

Possibilité de choisir des poignées de porte en aluminium

Possibilité de choisir un autre parquet comme par exemple en bois massif complet. En cas de ce choix, une protection supplémentaire doit être prévue.

Possibilité de réaliser du carrelage à la place du parquet stratifié.

Plus-values éventuelles pour fourniture et pose.

Escalier intérieur

- Escalier intérieur en béton /revêtement en carrelage.
- Serrurerie en acier.
- Revêtement murs en crépi synthétique teinté dans la masse blanc 1,0 mm ribé.

Cuisine

- Budget cuisine pour la fourniture et pose de l'agencement et des appareils (prix exposition) : forfait à 15'000.-TTC
- Les penderies d'entrée ne sont pas prévues et sont à charge du futur acquéreur.
- Choix proposé sur la base d'un devis établi par le fournisseur désigné par l'EG.
- Le maître de l'ouvrage choisit et commande la cuisine auprès du fournisseur désigné par l'EG.
- L'alimentation des appareils et le raccordement de l'écoulement sont compris dans le contrat d'entreprise général.
- Exécution de façade, caisson, côtés visibles, fileurs, socles, joues/étagères: mélaminé
- Coloris de façade, caisson, côtés visibles fileurs, socles, joues/étagères : à choix

- Combinaison poignée : poignée évier coloris inox ou nickel mat : à choix
- Système d'ouverture tiroirs/armoires : sans tip-on
- Plans de travail : stratifié
- Evier en acier inox avec égouttoir, bouchon a grille (intégré), mitigeur à bec couleur Chrome.
- Réfrigérateur-congélateur, combiné, classe d'efficacité énergétique A+, volume 265l.
- Four traditionnel à air pulsé avec fonction grill
- Lave-vaisselle grand format, intégrable, classe d'efficacité énergétique A++, 6 programmes.
- Hotte télescopique, fonctionne en mode recyclage (y compris charbon actif), éclairage du plan de travail avec 2 lampes
- Table de cuisson, vitro cérame design avec cadre, 4 zones.

Option :

Possibilité de choisir d'autres appareils, d'autres matériaux pour l'agencement ainsi qu'une autre disposition. (les plans d'architecte ne font pas foi)

Selon la spécificité de l'agencement choisi par le MO, des plus-values peuvent également intervenir pour l'alimentation des appareils et le raccordement de l'écoulement.

Aucune moins-value sur le budget de base ne pourra être prise en compte.

Tout autre choix fera l'objet d'un avenant au contrat (plus-value) signé par le maître de l'ouvrage. Cet avenant établi par l'EG fera référence à un devis détaillé établi par le fournisseur désigné par l'EG.

6. TECHNIQUES

Installations électriques

Introduction souterraine, tableau principal dans le local technique.

Les alimentations sont noyées dans les dalles et les murs au rez-de-chaussée et aux étages.

Les alimentations sont apparentes dans les caves / les locaux techniques / garage

Toutes les installations (chaudière, ventilation, sanitaires et cuisine) sont raccordées conformément à chaque type d'installation.

La distribution électrique, point lumineux, interrupteurs et prise sont définies sur le plan électrique qui fait partie intégrante du contrat.

Spot encastré en dalle « séjour, cuisine, salles d'eau, hall de distribution »

Pour les chambres / réduits un tube avec l'alimentation est installé / la pose et la fourniture de la lustrerie est à charge de l'acquéreur.

Option :

Borne de recharge pour voiture électrique

Domotique

Capteur solaire

- Installation selon les besoins du permis de construire.

Ascenseurs

- Ascenseurs électriques à traction directe pour 8 personnes, charge max. 630kg par entreprise reconnue
- Finitions sol et murs au choix de l'EG, demi-miroir et main courante, éclairage LED
- Portes télescopiques métalliques thermolaquées, arrêts sous-sol/rez/1^{er}/2^e

Installations sanitaires / salles d'eau

Descriptif des appareils pour les salles de douche

- 1) Set de montage pour la douche à l'italienne en carrelage avec rigole
 - 2) Paroi de douche en verre transparent
 - 3) Cuvette murale
 - 4) Lavabo 60*45cm
 - 5) Armoire de toilette 60*68 ép 12.5 cm
 - 6) Porte papier couvercle chrome
 - 7) porte savon lavabo
 - 8) porte savon douche
 - 9) porte linge 60 cm chrome
 - 10) porte verres simple
 - 11) crochet à linge
- CHF 4500.00 TTC Prix Expo

Descriptif des appareils pour les salles de bain

- 1) Baignoire 170*75cm
 - 3) Cuvette murale
 - 4) Lavabo 60*45cm
 - 5) Armoire de toilette 60*68cm ép 12.5cm
 - 6) Porte papier couvercle chrome
 - 7) porte savon lavabo
 - 9) porte verres double
 - 10) crochet à linge
- CHF 4000.00 TTC Prix Expo

Descriptif des appareils pour les salles de bain et de douche

- 1) Set de montage pour la douche à l'italienne en carrelage avec rigole
 - 2) Paroi de douche en verre transparent
 - 3) Baignoire 170*75cm
 - 4) Cuvette murale
 - 5) Lavabo 60*45cm
 - 6) Armoire de toilette 60*68cm ép 12.5cm
 - 7) Porte papier couvercle chrome
 - 8) porte savon lavabo
 - 9) porte linge 60 cm chrome
 - 10) porte verres double
 - 11) crochet à linge
- CHF 5000.00 TTC Prix Expo

Descriptif des appareils pour les WC

- 1) Cuvette murale
 - 2) Lave-main 48*28cm
 - 3) Miroir lumineux 50*70cm
 - 7) Porte papier couvercle chrome
 - 8) porte savon lavabo
 - 10) porte verres simple
 - 11) crochet à linge
- CHF 2000.00 TTC Prix Expo

Dans une des salles d'eau l'installation pour la mise en place d'un lave-linge vs sèche-linge est comprise.

La fourniture du sèche-linge et lave-linge n'est pas comprise

- Choix proposé sur la base d'un devis établi par le fournisseur désigné par l'EG.
- Le maître de l'ouvrage choisit et commande les installations sanitaires auprès du fournisseur désigné par l'EG.
- La pose, l'alimentation et le raccordement des écoulements sont compris dans le contrat d'entreprise générale.
- Appareils non fournis : machine à laver et machine à sécher.

Option :

Possibilité de choisir d'autres appareils sanitaires.

Selon la spécificité des appareils choisis par le MO, des plus-values peuvent également intervenir pour la pose, l'alimentation et le raccordement des écoulements.

Tuyauterie sanitaire :

Eau chaude et eau froide

- La production d'eau chaude sanitaire est prévue dans le CFC 24, installation de chauffage.
- Toute la distribution d'eau chaude/froide sera installée par un installateur agréé et Selon les normes en vigueur.
- Compteur séparés pour la consommation d'eau.

Eaux usées

- Ecoulement des eaux usées en matière synthétique y compris ventilation et raccordement sur canalisations posées par maçon.
- Raccordement des appareils sanitaires y.c pour la cuisine.

Installations chauffage

- Chauffage à GAZ.
- Distribution depuis la chaudière.
- Thermostat par pièce habitable (aucun thermostat dans les salles d'eau ni réduits), chauffage au sol dans toutes les pièces, hormis : les réduits / garage / caves / locaux techniques / Hall commun et circulation.
- Compteurs séparés pour la consommation de chauffage.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Terrasse

- Dalles de jardin béton gris lisse type Parco standard, terrain compact, dimension 50 x 50 cm pose sur tout-venant et graviers

Balcon

- Dalles de béton taloché propre, garde-corps au choix de l'EG et validation de la commune

Accès

- Un revêtement bitumineux est prévu (pour les places de stationnements extérieure et les accès piétons) tout comme un éclairage avec potelets lumineux.

Gazon/haies

- Mise en forme de la terre végétale, l'engazonnement est compris. Une haie est prévue afin de délimiter les zones et apporter de l'intimité. L'arrosage, l'entretien, la tonte et la taille est assuré par le futur acquéreur selon plans PPE.

Communs

- Une place de jeu équipée est prévue dans la zone commune, selon plan des aménagements extérieurs.

8. RACCORDEMENTS ET INTRODUCTIONS DES RESEAUX SOUTERRAINS

Les raccordements suivants aux services sont compris :

- Eau potable
- Electricité
- Egouts
- T+T, TV, uniquement par Swisscom (la mise en service doit être exécuter par le futur acquéreur auprès de Swisscom et cela à ses frais).
- Eaux claires

Les eaux claires, toiture, terrain et drainage sont évacuées à l'extérieur du bâtiment et infiltrées dans le terrain. La conduite d'introduction d'eau, de la conduite communale jusqu'au compteur, sera exécutée par un concessionnaire agréé.

Toute la distribution d'eau sera installée par un installateur agréé et selon les normes en vigueur. Idem pour le gaz.

Option : Raccordement autre télé réseau

9. DIVERS

Taxes

- Les taxes d'introductions sont comprises.
- Les taxes pour les raccordements réseaux (téléphone / internet) ne sont pas compris

Géomètre

- Les travaux de géomètre de la mise à l'enquête sont compris.
- L'implantation du projet par le géomètre est comprise pour l'exécution des travaux.
- Les frais pour un éventuel bornage / cadastration / mise en place d'une barrière après travaux ne sont pas compris.

Nettoyage

- Les nettoyages de fin de chantier sont compris.

Divers

- Les options font l'objet d'un avenant au contrat (plus-value) signé par le maître de l'ouvrage. Cet avenant établi par l'EG fera référence à un devis détaillé établi par le fournisseur désigné par l'EG.
- Aucune moins-value sur le budget de base ne pourra être prise en compte.
- L'apparition des petites fissures dans les murs et dalles, sans conséquences statiques, n'est pas considérée comme un défaut.
- Toutes rayures de vitrage sur verres non visible à une distance de 3m ne sont pas considérées comme défaut
- Les défauts qui pourraient être visibles lors d'une utilisation d'un éclairage artificiel rasant ne pourront être acceptés comme défauts
- Toute modification au présent descriptif fera l'objet d'un devis séparé établi par l'entreprise générale et d'un avenant au contrat de base qui devra être signé par le maître de l'ouvrage.
- Pour d'éventuelles modifications importantes, une plus-value sera calculée pour les travaux supplémentaires d'architecte et d'ingénieur.
- Assurance travaux de construction et RC à réaliser par l'EG avant le début des travaux.
- Le maître de l'ouvrage choisit et commande toutes les fournitures auprès du fournisseur désigné par l'EG.

Notaire / frais annexes

- Les frais de notaire ne sont pas compris
- Les lods et frais de mutations sont à la charge du futur acquéreur
- La constitution PPE est incluse.

Terrain

- Le prix du terrain est inclus