

Descriptif général des travaux - phase II

Prévu pour vente des appartements en PPE.



PREAMBULE

Le présent descriptif détaillé nécessite préalablement quelques informations sur les principes généraux qui régleront la bonne marche de ce dossier. Afin de conserver une unité d'ensemble à ce projet, les teintes des éléments composant l'enveloppe extérieure des appartements seront définies par l'Entrepreneur Général (EG), sous réserve de l'approbation de la commune de Cudrefin. Pour les installations sanitaires et d'électricité imposées par l'EG, le futur propriétaire a la possibilité de les adapter à ses besoins, y compris de modifier le choix des appareils sanitaires, moyennant une modification du coût en fonction du choix.

1. TRAVAUX PREPARATOIRES

10 Relevés

Plans de géomètre et des services, relevés des conduites à l'intérieur de la parcelle et point de raccordement.

Relevés du terrain à l'intérieur de la parcelle.

Piquetage, banquetage et contrôle de l'implantation des radiers.

2. BATIMENT

20 Excavations

L'enlèvement de la terre végétale, sur une épaisseur de 20 à 30 cm, ainsi que la fouille en pleine masse seront exécutés dans tout le terrain avec des engins mécaniques appropriés. Les fouilles en rigole pour les canalisations ou fondations seront exécutées, manuellement et mécaniquement, sur la base des recommandations et plans d'architecte et d'ingénieur.

Les remblayages seront exécutés aux cotes prescrites sur les plans, sous réserve d'exigences particulières du géotechnicien.

211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie

Installation de chantier

Engins nécessaires à l'exécution des travaux du présent descriptif.

Canalisations et drainage

Les canalisations des eaux claires et eaux usées seront exécutées conformément aux plans de la direction des travaux, en tuyau PVC, diamètre approprié.

Les pipes de rinçage des canalisations de drainage, mentionnées sur les plans, seront exécutées jusqu'au niveau du terrain aménagé.

Les tuyaux de drainage seront en PVC perforés et mis en place sur le pourtour des radiers, des murs et des semelles de l'enceinte de la construction. Ceux-ci seront posés sur un lit en béton CP 200 y compris façon de pentes.

Exécution d'une chemise drainante, type Delta MS ou similaire avec application d'un Barrapren à la taloche ou enduit similaire. Sur les tuyaux de drainage, mise en place de boulets avec pose d'une natte filtrante.

Les chambres de visites et sacs coupe-vent seront en éléments préfabriqués et exécutés conformément aux exigences des services publics.

Exécution des introductions eau, électricité, téléphone et tous les raccordements nécessaires, y compris repérage et relevé des conduites sur plans.

Fondations

Exécution d'un radier général ou de fondations linéaires, selon les calculs et les plans de l'ingénieur. Le radier des caves sera taloché propre.

Murs de façades

Les murs de façades seront exécutés en béton armé, en briques ciment ou en terre cuite, épaisseur selon calcul de l'ingénieur.

Composition de l'intérieur à l'extérieur :

Crépis rustique 1.5mm sur enduit au plâtre, béton ou brique, isolation en polystyrène de 160mm, crépi de fonds et rustique 1.5mm.

Murs porteurs et séparation entre les appartements

Les murs de la cage d'escalier seront exécutés en béton armé ou briques dB. Les murs de séparation entre les appartements seront soit en béton, soit en brique dB avec doublage phonique entre les pièces habitables selon la localisation. Les autres porteurs sont construits en briques de terre cuite, ciment ou en béton armé où l'ingénieur l'exige.

Planchers

Les planchers seront constitués d'une dalle en béton armé, épaisseur selon calcul de l'ingénieur.

214 Charpente

Toiture à 2 pans :

- Charpente brute, pannes BLC blanchis
- Virevents et larmiers en sapin teinté.

Séparation de caves par cloison en bois à claires-voies, rabotée.

221 Menuiserie extérieur

Fenêtres, tablettes et lambrequins

Fenêtres en PVC avec double vitrage de couleur blanche intérieur et extérieur selon choix de l'EG.

Vitrage isolant selon normes en vigueur (min. 1.1W/m²).

Roto double action permettant l'ouverture en imposte (un par pièce minimum).

Tablettes de fenêtres en aluminium éloxé teinte choix par l'EG.

Pour les fenêtres des salles d'eau, verre à choix : opaque ou transparent. Lambrequins non apparents en isolation périphérique, élément MA-TAB.

Ne sont pas compris dans le prix de vente : les moustiquaires.

222 Ferblanterie – Couverture

Exécution en zinc titane, selon exigence de la commune, du placage et de l'ensemble des ferblanteries de toiture comprenant les descentes d'eau pluviale, chéneaux mi-ronds, garnitures, couloirs, garniture de ventilation et de velux.

Couverture des bâtiments :

- Tuiles terre cuite Bornan, couleur selon choix de l'EG ou selon exigence de la commune.

224 Velux

Velux manuel en toiture type GHL selon plans.

Store d'obscurcissement intégré uniquement dans les chambres.

225 Etanchéité

Barrière vapeur – isolation en polystyrène, épaisseur selon normes en vigueur – étanchéité bicouche.

226 Echafaudages

Montage, démontage d'échafaudages, type léger, pour l'exécution des travaux du gros œuvre et du second œuvre.

228 Fermeture extérieure – stores

Stores à lamelles en aluminium thermolaqué à commande par manivelle, couleur choix par l'EG. Les fenêtres de petites dimensions (moins de 0.4m²) ainsi que les salles d'eau ne seront pas équipées de stores.

Un store toile (dim. 3 m. x 2 m.) à commande par manivelle par :

- unité au rez sur terrasse principale
- unité au 1^{er} étage sur balcon, couleur choix par l'EG

230 Installation électrique T.V. /Téléphone

- Programme global électrique généreux pour hall – séjour – coin à manger – cuisine – chambres
- Equipement électrique complet pour les appareils ménagers de la cuisine
- Deux prises ménagères triples sur plan de travail cuisine
- Une prise sous interrupteur, deux prises et un plafonnier par chambre

- Un point lumineux et une prise étanche par terrasse et par balcon au 1^{er} étage et aux combles
- Deux prises téléphone et deux prises vidéo / TV par appartement
- Sonneries à l'entrée de l'immeuble et sur le palier avec gong dans le hall d'entrée
- Interphone et ouverture automatique porte d'entrée par gâche électrique
- Les plans électriques de base pourront être modifiés par le MO dans la mesure où les délais donnés par l'EG pour faire les choix seront respectés
- Eclairage dans tous les locaux communs
- Une prise sous interrupteur sur compteur individuel dans chaque cave
- La fourniture et la pose de la lustrerie privée n'est pas comprise dans l'offre
- La fourniture et la pose de la lustrerie commune est incluse dans l'offre selon choix de l'EG

Deux modifications de plans de l'électricien sont prévues et incluses dans la base. Les modifications supplémentaires seront facturées au tarif de Fr. 144.- HT /modification supplémentaire.

240 Installation de chauffage

- Pompe à chaleur géothermique pour chauffage et production d'eau chaude sanitaire
- Chauffage par le sol à basse température avec un collecteur par niveau
- Thermostats d'ambiance électriques et sonde extérieure
- Appoint par capteurs thermiques solaires pour production d'eau chaude sanitaire
- Compteurs de chaleur chauffage individuels selon exigences cantonales

244 Installation de ventilation

Extraction mécanique de l'air dans les salles d'eau borgnes. Commande asservie par allumage de la lumière du local.

Hottes à charbons actifs dans toutes les cuisines.

250 Installations sanitaires (annexe)

Installation sanitaire comprenant les batteries de distribution, arrivée d'eau chaude et froide pour tous les appareils prévus sur les plans, y compris évacuation, colonne de chute, ventilation primaire, tous les raccordements et la pose des appareils de la liste des appareils selon offre de base sanitaires. Compteurs de débit sanitaire individuels selon exigences cantonales.

Appareils sanitaires

Le nombre d'appareils et leur position figurent sur les plans. La liste sanitaire détaillée des appareils et accessoires qui comprendront entre-autre :

- Meubles sous-lavabo
- Parois de douche
- Miroirs lumineux
- Armoires de toilette

Les fournitures doivent être effectuées exclusivement auprès de Sabag SA à Neuchâtel.

Les appareils sanitaires nécessitant un montage plus long ou compliqué peuvent entraîner une plus-value de pose indépendamment du montant de la fourniture.

Lave-linge et sèche-linge Miele

L'offre détaillée en annexe fait partie intégrante du contrat.

La société adjudicatrice des lave-linge et sèche-linge est ISP Agencements Sàrl - 2300 La Chaux-de-Fonds.

Les choix des clients doivent s'opérer exclusivement chez ISP Agencements Sàrl - 2300 La Chaux-de-Fonds.

Garantie de 5 ans.

258 Agencement de cuisine

Agencement complet de cuisines personnalisées,
Fournisseur : ISP Agencements Sàrl à 2300 La Chaux-de-Fonds.
Appareils : Miele, garantie de 5 ans.

Montant forfaitaire à disposition de chaque unité :

Appartements 2.5 pièces : CHF 14'000.- net TTC (Valeur effective CHF 17'360.-)

Appartements 3.5 pièces : CHF 16'500.- net TTC (Valeur effective CHF 20'460.-)

Appartements 4.5 pièces : CHF 19'000.- net TTC (Valeur effective CHF 23'560.-)

261 Ascenseur

Installation d'ascenseur électrique pour 8 personnes, charge utile selon standard fabricant (env. 630kg). Trois niveaux d'arrêt (0 / 1 / 2). Accessible aux personnes en fauteuil roulant. Portes automatiques coulissantes, vide passage 90cm, faces palières métalliques sur la largeur totale de la trémie, du sol au plafond (~140x230cm). Portes (int.) de la cabine et portes palières en acier inox brossé. Main courante inox. Exécution sans miroir. Système de sécurité donnant accès à l'étage le plus proche en cas de panne avec ouvertures de portes.

271 Plâtrerie

Toutes les cloisons intérieures seront exécutées en carreaux de plâtre Alba, épaisseur 8 cm.
Fermeture des gaines ép. 6 cm.

272 Serrurerie

Portes d'entrées d'immeubles vitrées en PVC blanc intérieur et extérieur.
Groupe boîtes aux lettres thermolaquées.
Balustrades des balcons et porte-fenêtre à l'étage et aux combles en serrurerie galvanisée.

273 Menuiserie intérieure

Portes appartements

- En bois sur embrasures, cadres, faux cadres, en mélaminé.
- Choix : blanc satiné.
- Poignées type OPO modèle Amsterdam en inox brossé, prix fourniture 30.- TTC, compris serrures avec rosace en deux parties.

Portes palières

Les portes palières seront en panneaux lourds, lisses, épaisseur 60 mm. Exécution en bois à peindre, teinte selon choix de l'EG. Résistance au feu selon normes AEAI.
Cadre en applique et seuil pour différence de niveau. Serrure de sécurité.
Fermeture identique pour toutes les portes palières.
Poignées et serrures avec rosace en deux parties selon choix de l'EG.

Lambrissage plafonds

- Isolation laine de pierre épaisseur 180mm
- Barrage-vapeur selon normes et lambourrage
- Plafonds traités en lambris de sapin sous chevrons
- Choix : sapin, laquées d'usine, couleur blanche, dim : 120 x 15 mm

Armoires encastrées

- La fourniture et la pose d'armoires encastrées est prévue dans les halls d'entrée selon plans. Armoire comprenant une penderie et étagères, mélaminé couleur blanc.
- Selon type d'appartement, éventuel portillon d'accès au collecteur de chauffage de sol

275 Cylindres

Cylindres de sécurité à toutes les portes palières. Quatre clés par appartement.
Portes de caves et boîtes-aux-lettres accessibles avec les mêmes clefs (mise en passe).

281 Revêtement de sol

Chapes

Rez-de-chaussée : chapes anhydrite ou ciment sur pare-vapeur, isolation polyuréthane de 8 cm et isolation en polystyrène expansé de 2cm.

Etage : chapes anhydrite ou ciment sur isolation polystyrène de 4 cm.

Locaux techniques, couloirs et caves : radier taloché propre.

Revêtement de sol – pré-choix

- Selon pré-choix de qualité
- Chambres : parquets flottants de qualité ou parquets (large gamme)
- Fourniture : CHF 36.-/m² prix expo TTC, type : Quickstep Classic QSM 072, dim. 120 x 19cm.
- Séjour, cuisine, salles d'eau, halls : grès cérame (formats 60cm x 60cm)
- Buanderie : grès cérame (30cm x 60cm)
- Fourniture : CHF 50.-/m² prix expo TTC, type : Sol Ghiaccio Naturale
- Plinthes chambres en rapport avec le parquet ou blanches de 4cm
- Plinthes séjour, cuisine, halls, blanches de 4cm
- Plinthes buanderie en grès cérame de 8cm

282 Revêtement des murs et plafonds

Parois

- Hall d'entrée, cage d'escalier et appartements : enduit « Lentolit » et crépis synthétique 1.5 mm
- Sanitaires : enduit « Maxit » prêt à recevoir grès cérame sur murs en maçonnerie.
- Locaux communs : brut de décoffrage et/ou murs brique ciments soigneusement jointoyés.
- Salles d'eau : grès cérame (formats 30cm x 60cm), hauteur jusqu'à 240cm
- Fourniture : CHF 50.-/m² prix expo TTC, type : rectifié moka squadrato
- Buanderie : grès cérame idem revêtement de sol (30cm x 60cm), surface environ 1 m² derrière bac à laver.

Plafonds

- Hall entrée, cage d'escalier et appartements : enduit « Lentolit » et dispersion deux couches blanc mat
- Locaux communs : brut de décoffrage et soigneusement ébarbés.

287 Nettoyage

Nettoyage complet après travaux, au fur et à mesure de la finition des appartements.

288 Jardinage du bâtiment (annexe)

Les zones entre-appartements vers les terrasses seront partiellement plantées. Plantations selon projet de l'aménagement extérieur, selon plan annexé.

400 Aménagement extérieur (annexe)

Aménagement extérieur et plantations selon plans annexé.

TERRASSES

Le revêtement des terrasses est prévu en dalles béton posées sur gravillon dim. 50x50 cm, prix fournitures CHF 35.-/m² TTC.

Arrosage : un robinet antigel est prévu par appartement pour les appartements du rez-de-chaussée.

BALCONS

Le revêtement des balcons est prévu en dalles béton posées sur taquets dim. 50x50 cm, prix fournitures CHF 35.-/m² TTC.

Arrosage : un robinet antigel est prévu par appartement au 1^{er} étage.

Remarques

Le MO bénéficie de trois heures avec l'architecte pour les éventuelles modifications, celles-ci sont prévues et incluses dans la base. Les modifications supplémentaires seront facturées au tarif de Fr. 144.-/heure HT.

L'EG communiquera en temps voulu les échéances liées aux choix des clients. Dans le cas où l'EG n'est pas en possession des devis et listes de plus-values et moins-values ainsi que le paiement comptabilisé, l'EG passera commande des fournitures et travaux conformément au descriptif des travaux et pré-choix.

Les travaux complémentaires

Lorsqu'il y aura modification de plans et/ou de choix suite aux demandes des services officiels ou du MO ainsi que des événements extraordinaires, les devis ou factures complémentaires comprendront également les honoraires pour les tâches de gestion administrative et technique du chantier équivalents à 15% du montant total des offres complémentaires.

L'ensemble de ces modifications et compléments devront obligatoirement être exécutés par l'EG et ces sous-traitants, ceci y compris la fourniture des matériaux.

Si des modifications importantes sont demandées par le MO, l'EG pourra mandater un spécialiste pour contrôle. Ces éventuelles prestations ne sont pas comprises et seront à la charge du MO.

Modification de commande

En cas de non-adjudication de travaux dus par l'EG, le MO est en droit d'obtenir le remboursement du montant alloué par l'EG après déduction du taux forfaitaire 15%. Ces travaux seront intégralement gérés par le MO après la livraison du lot, afin d'éviter des désaccords de responsabilités et de garanties avec l'EG et ces sous-traitants durant les travaux.

Modification des plans

Le constructeur se réserve le droit, en cours de construction, de modifier les plans et le présent descriptif pour assurer une meilleure exécution sans que la qualité de l'ouvrage n'en soit altérée.

Les joints mastic, silicone ou de dilatation

Les joints étant exécutés dans les règles de l'art, ils sont pris en garantie une seule et unique fois pendant une période d'une année après la remise des clés. Passé ce délai l'EG n'intervient plus. Etant une matière souple et soumise à tensions, les joints silicones se détériorent, ce qui demande un entretien régulier de la part du propriétaire.

Les livraisons de matériaux par les clients

Les matériaux livrés sur le chantier par les clients doivent être munis d'une protection adéquate. L'EG décline toute responsabilité liée aux dommages causés par manque de protection.

Le nettoyage des fenêtres

Nous vous remercions attentif que certains projets contiennent des fenêtres qui peuvent être difficilement accessibles pour le nettoyage. Toutes les fenêtres extérieures seront nettoyées à la fin du chantier.

Liste des fournisseurs

Carrelage

Sabag SA

Rue des Tunnels 3
2000 Neuchâtel
☎ 032/729.94.99

Appareils sanitaires (descriptif détaillé à disposition)

Sabag SA

Rue des Tunnels 3
2000 Neuchâtel
☎ 032/729.94.81

Cuisine

ISP Agencements

Boulevard des Eplatures 36
2300 La Chaux-de-Faux/NE
☎ 032/927.30.70

Parquets

Génération Bois Sàrl

Route de Neuveville 25
2525 Le Landeron
☎ 032/751.61.91

Electricité (descriptif détaillé à disposition)

ElectroPro SA

Falaises 21
2008 Neuchâtel
☎ 032/729.10.10

Montreux, le 7 septembre 2016 / vm