



**PROBATECH
PROMOTIONS SA**

ROUTE DE SAINT-SIERGE 1410 THIERRENS

DESCRIPTIF GENERAL DE LA CONSTRUCTION

du 11 février 2025

CONSTRUCTION NEUVE

« Les Jardins de Thierrens »

Construction d'une villa unifamiliale et de deux villas mitoyennes avec garages

Parcelles N° 335 et 516

Entreprise totale :

Probatech Promotions SA
Au Martzé 8
1772 Grolley

DESCRIPTIF DU PROJET

VILLAS

Villa individuelle A, art. 335 de 5.5 pièces avec terrain de 939m² , entrée de plain-pied, wc/douche, hall, cuisine, repas, séjour, bureau, 2 chambres, une suite parentale avec dressing, 1 WC-douche séparé, 1 salle de bain, cave, local technique, dégagement, 3 pièces disponibles, terrasse et jardin

Villa mitoyenne B, art. 335 de 5.5 pièces avec terrain de 939m² en commun avec la villa C, entrée de plain-pied, wc/douche, hall, cuisine, repas, séjour, bureau, 2 chambres, une suite parentale avec dressing, 1 WC-douche séparé, 1 salle de bain, cave, local technique, dégagement, 3 pièces disponibles, terrasse et jardin

Villa mitoyenne C, art. 516 de 5.5 pièces avec terrain de 445 m² en commun avec la villa B, entrée de plain-pied, wc/douche, hall, cuisine, repas, séjour, bureau, 2 chambres, une suite parentale avec dressing, 1 WC-douche séparé, 1 salle de bain, cave, local technique, dégagement, 3

RECAPITULATION

LOGEMENTS

1 villa unifamiliale	de 5.5 pièces
2 villas mitoyennes	de 5.5 pièces

PLACES DE PARC

1 place de parc fermée
1 place de parc extérieure par villa

Après la réalisation des plans d'exécution, il est possible que des différences mineures de surfaces apparaissent notamment à cause de changement d'épaisseur de certains matériaux.

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

1. CFC 110 Démolition et excavation

- L'enlèvement de la terre végétale, sur une épaisseur de 20 à 30 cm, ainsi que la fouille en pleine masse seront exécutés dans tous terrains avec des engins mécaniques appropriés
- Les fouilles en rigoles pour canalisations ou fondations seront exécutées, manuellement et mécaniquement, sur la base des plans d'architecte et d'ingénieur
- Les remblayages contre les murs du sous-sol et des murs d'enceintes seront exécutés aux cotes prescrites sur les plans, par couches de 30 cm à 50 cm, damées selon prescriptions usuelles
- Fermeture de protection du chantier
- Une éventuelle dépollution du terrain n'est pas comprise dans les prestations de l'entreprise générale (site pas cadastré comme pollué)
- Tous travaux supplémentaires dus à la présence d'eau ou de problèmes de portance du terrain ne sont pas compris dans les prestations de l'entreprise générale.

2. CFC 211 Maçonnerie et béton armé

1. Canalisations et drainages

- Les canalisations d'eaux claires et eaux usées seront exécutées conformément aux plans de la direction des travaux, en tuyaux PVC diamètre approprié, sur lit de pose en sable et localement en béton CP 200, elles seront connectées en séparatif au réseau communal
- Eau pluviale de toiture : conduite au réseau extérieur longeant le pourtour du bâtiment. Les eaux pluviales sont dirigées vers le collecteur public
- Le bâtiment sera muni d'un système de drainage
- Les chambres de visite seront en éléments préfabriqués et exécutés conformément aux plans et exigences des services publics
- Exécution des introductions Eau – Electricité – Téléphone, selon les services concernés et tous les raccordements nécessaires, y compris repérage et relevé des conduites sur plans par les services communaux

2. Fondations

- Exécution d'un béton pour radier et pare-gel si nécessaire selon dimensionnement de l'ingénieur civil

3. Murs sous-sol

- Béton pour murs extérieurs et intérieurs selon dimensionnement de l'ingénieur civil
- Murs au sous-sol, en briques ou béton laissés bruts (sauf dégagement livré terminé)

4. Murs de façades

- Les murs de façades seront exécutés en brique et/ou en béton armé composition de l'intérieur à l'extérieur :
 - Enduit au plâtre épaisseur environ 1 cm
 - Crépis ribé ép. 1.5mm épaisseur environ 1 mm
 - Béton ou brique épaisseur 15-20 cm
 - Isolation thermique polyuréthane épaisseur 16 cm
 - Colle, crépis de fonds et crépis ribé épaisseur 2 cm

5. Murs mitoyens

- Murs mitoyens en double maçonnerie avec une laine de pierre compressée ou mur en béton monolithique avec doublage Albaphone d'un côté, à choix de l'EG

6. Planchers

- Les planchers sur sous-sol seront constitués d'une dalle en béton armé, épaisseur selon les demandes de l'ingénieur civil
- Les planchers intermédiaires et de toiture seront constitués de dalles en béton armé, épaisseur selon les demandes de l'ingénieur civil

- Le radiateur du garage est livré taloché propre

7. Escaliers

- Escaliers en béton armé préfabriqués ou coulés sur place, dessous de tranche peintes, finition des marches et contre marches prêtes à recevoir un carrelage

3. CFC 214 Charpente

- Charpente de toiture à deux pans + couvert à l'extérieur. Exécution en sapin traité avec un produit fongicide et insecticide
- Construction traditionnelle avec avant-toit, pannes, chevrons, lattage, plates-bandes, virevents, etc.
- Isolation totale de la toiture en laine de pierre ép. selon bilan thermique posée entre chevrons.
- Sous-toiture en toile Targo Top ou similaire, cloués sur les chevrons, sur toute la surface.
- Découpes nécessaires de la sous-couverture pour passages des ventilations sanitaires et toutes les sorties en toiture.
- Fourniture et pose d'un lambris d'avant-toit, vernis d'usine et posé sur chevrons pour villas mitoyennes.
- Pas de revêtement prévu sous le pare-vapeur dans le galetas (livré brut). PV pour revêtement en lames blanchies dans galetas : CHF 12'500.00 TTC
- Accès au galetas avec trappe isolée et escalier escamotable.

4. CFC 221 Menuiserie extérieure

1. Fenêtres et portes fenêtres

- Fenêtres et portes fenêtres des logements, exécution en PVC (blanc intérieur et blanc extérieur)
- Couleur intérieure blanc d'usine
- Les fenêtres et portes fenêtre à vantaux ont toutes un guichet ouvrant en imposte
- Les portes fenêtres coulissantes sont de type « coulissante à levage », un vantail un fixe et un ouvrant, détermination selon plan d'architecte
- Fiches alu et poignées standard
- Portes d'entrée des appartements en aluminium selon choix EG avec serrure tribloc.

2. Verre triple vitrage

- Les cadres de vitrages, les verres et les moyens de fixation donneront satisfaction quant aux valeurs acoustiques et thermiques désignées dans les rapports spécialisés
- Verre valeur $U=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ou similaire
- Cadre valeur $U=1.15 \text{ W/m}^2\text{K}$ ou similaire

5. CFC 222/224 Ferblanterie couverture/étanchéité

- Bords de toits en zinc-titane
- Exécution en zinc-titane pour l'ensemble des ferblanteries des bâtiments pour chéneau, descentes d'eau pluviale, capes, etc
- Couverture en tuiles de type Topas 13 (ou similaire) rouge naturel

6. CFC 226 Isolation de façades

- Parties crépies, isolation thermique polystyrène, expansé 16 cm $\lambda 0.031$, collé sur les façades, treillis d'armature, renforcements aux endroits exposés aux chocs.
- Crépi de finition à liant synthétique grain 2 mm, teinte pastel à choix de l'EG.
- Angles renforcés avec équerres en plastique.

7. CFC 227 Peinture extérieure

- Crépis couleur teinte pastel à choix de l'EG.
- Serrurerie peinte en RAL 7016

8. CFC 228 Volets /Stores

- Devant fenêtres et portes fenêtres, stores à lamelles reliées manuels type TT 90 ou similaire, teinte RAL 7016
- Devant les baies coulissantes, stores électriques avec télécommande à lamelles reliées type TT 90 ou similaire, teinte RAL 7016. PV pour store électrique avec télécommande : CHF 600.00/pièce.

9. CFC 228 Stores en toiles

- En plus-value selon demande

10. CFC 230 Installations électriques – généralités

Quantités et positionnements, selon les plans de l'électricien ci-joint

1 Installation technique

- Tableau de distribution
- Réalisation de la mise à terre sans paratonnerre
- Alimentation chauffe-eau
- Alimentation pompe à chaleur avec sonde extérieur
- Installation de 4 thermostats
- 1 prise triple pour alimentation d'adoucisseur
- Mise en place de tube vide pour installation photovoltaïque
- Raccordement d'alimentations 230 V pour lave-linge et séchoirs (sans les appareils)

2 Villas

- Principes d'équipements, selon plans et descriptif par villa
- Raccordement d'appareils, de prises, d'interrupteurs et de points lumineux en 230 V :

Sous-sol :

- Local technique :
 - 1 interrupteur-prise
 - 1 alimentation pour point lumineux
 - 1 prise triple
- Disponibles :
 - 1 interrupteur-prise
 - 1 alimentation pour point lumineux
 - 3 prises triples
- Cave :
 - 1 interrupteur prise,
 - 1 point lumineux,
- Escalier liaison sous-sol-rez :
 - 2 interrupteurs
 - 2 alimentations pour point lumineux

Rez :

- Entrée extérieur et couvert :
 - 2 points lumineux avec détecteur de présence
 - 1 prise
 - Arrivée tube vide pour future alimentations voitures électriques
 - Sonnette
- Hall :
 - 1 interrupteur-prise,
 - 1 interrupteur
 - 2 spots
- Cuisine:
 - 1 interrupteur-prise,
 - 1 interrupteur
 - 1 alimentation pour point lumineux
 - 4 spots
 - 1 alimentation pour store commandé par interrupteur
 - 1 interrupteur pour éclairage entre-meuble

- 3 prises triple sur plan de travail
- 1 alimentation pour éclairage entre-meuble,
- Raccordement des appareils (lave-vaisselle, four, vitro-céram, hotte, frigo, prise pour micro-onde)
- 1 alimentation pour ventilateur de l'économat
- Repas et salon :
 - 1 interrupteur-prise,
 - 3 prises triples
 - 4 spots,
 - 1 alimentation pour stores commandé par interrupteur
- WC :
 - 1 interrupteur-prise
 - 1 alimentation d'armoire à pharmacie
- Terrasses :
 - 1 lampe en applique sur façade
 - 1 interrupteur à l'intérieur,
 - 1 prise simple étanche
 - 1 tube vide de 5m dans le terrain pour future alimentation

Étage :

- Liaison rez-étage :
 - 1 interrupteur
 - 1 interrupteur-prise
 - 3 alimentations pour point lumineux
- Chambres enfants :
 - 1 interrupteur prise,
 - 1 alimentation pour point lumineux,
 - 2 prises triples.
- WC-Bain :
 - 1 interrupteur
 - 1 alimentation d'armoire à pharmacie
 - 1 point lumineux
- Chambre « parents », y compris penderie :
 - 2 interrupteurs-prises,
 - 1 alimentation pour point lumineux,
 - 3 prises triples
- Locaux sanitaires :
 - 1 interrupteur avec prise,
 - 1 point lumineux, raccordement de la ventilation
 - 1 armoire pharmacie

3 Courant faible

- 1 prise TV/internet au séjour
- 1 tube vide par chambre
- 2 tubes vides au séjour

4 Lustrerie

- Fourniture et pose de spots selon plan
- Aucune autre fourniture et pose de lustrerie n'est prévue autres que les spots

5 Panneaux photovoltaïques

- 6 modules pour 2.7 kWc de puissance par villa
- Installation de l'onduleur dans local technique

11. CFC 240 Installations de chauffage

Les installations de base sont déterminées pour assurer un confort optimal.

- Production de chaleur avec PAC air/eau d'une puissance de 7KW.
- Boilers pour production d'eau chaude sanitaire d'une capacité de 400 litres.

1. Chauffage de sol

- Un plancher chauffant hydraulique assurera les besoins de chaleur de l'ensemble des logements. Chaque appartement possédera sa nourrice de distribution équipée d'un compteur de chaleur par villa (toutes les pièces sont chauffées sauf la cave)
- La régulation du chauffage sera de type « pièce par pièce » avec la pose d'une sonde d'ambiance dans les pièces principales (chambres et séjour)

12. CFC 244 Installations ventilation

1. Ventilation local technique, caves

- Naturel par sauts de loup et fenêtres.

2. Ventilation locaux sanitaires

- Les locaux sanitaires avec fenêtres (rez-de-chaussée) sont ventilés naturellement par les fenêtres.
- Les locaux borgnes sont ventilés mécaniquement avec un relais électrique et tampoat.

3. Ventilation appartements

- La ventilation des plans de travail des cuisines sera assurée par des hottes d'aspirations avec filtre à charbon actif. PV pour filtre dégageant en façade : CHF 650.00.

13. CFC 250 Appareils, accessoires, agencement mobilier sanitaire

1. Généralités

- Les colonnes de chute et dérivation seront exécutées en tuyaux de type Gébérit-silent conçus pour assurer l'isolation phonique souhaitée.
- Les alimentations principales en eau chaude et froide seront exécutées en tuyaux inox.

2. Matériel sanitaire

Fournisseur : A déterminer, au choix de l'EG.

Les salles de bains et locaux sanitaires comprendront des appareils, selon choix du MO, ainsi que les agencements indiqués sur les plans avec la robinetterie et les accessoires, selon liste détaillée dans le descriptif. Le budget mis à disposition pour l'achat de ce matériel sanitaire est de :

- CHF 19'000.00 TTC prix catalogue par villa.

3. Arrosage extérieur

- 1 point d'eau par villa
- Attentes pour les installations de lave-linge et sèche-linge mais sans fournitures des machines.
- Adoucisseur à sel type en option pour un montant de CHF 4'000.00 TTC.

14. CFC 258 Cuisines

- Fournisseur : A déterminer, au choix de l'EG
- Meubles en bois : caisses, rayonnages et séparations en aggloméré plaqué d'un revêtement laminé, faces visibles et portes en panneau aggloméré plaqué stratifié
 - 1 plan de cuisson vitrocéramique
 - 1 hotte de ventilation sur plan de cuisson avec filtre à charbon actif
 - 1 four en hauteur encastré
 - 1 réfrigérateur et congélateur 2 portes
 - 1 lave-vaisselle
 - 1 plonge bassin + robinetterie mélangeuse avec douchette
 - 1 plan de travail à définir selon choix client

Le budget alloué aux cuisines est de CHF 25'000.00 TTC prix catalogue.

15. CFC 272.1 Ouvrages métalliques

- Main-courante en inox pour escaliers intérieurs
- Boîtes aux lettres non comprises
- Porte de garage électrique avec 2 télécommandes incluses

16. CFC 273 Menuiserie intérieure

1. Portes de communications intérieures

- Portes intérieures en CPL blanches

2. Armoires murales encastrées, vestiaires

- Armoires d'entrée incluses
- Galeries à rideau en option

3. Système de verrouillage

- Cylindres sur combinaison de sécurité type KABA 20 ou similaire
- 3 clés sont prévues par logement

17. CFC 281 Revêtement de sol

1. Chapes

Chapes en ciment traditionnelles de 7 à 8 cm, réalisées de niveau, talochées fin avec pose d'une isolation phonique épaisseur 20mm, isolation thermique épaisseur selon bilan thermique et feuille de protection PVC (sous-sol, rez et étage).

2. Revêtement dans les villas

Fournisseur : Au choix de l'EG

- Entrée, séjour repas, chambres et dégagement
 - Plinthes en bois blanches hauteur 60 mm
 - Carrelage pour rez et étage sauf chambres (sous-sol chape brute), fourniture seule CHF 60.00 TTC/m2 prix exposition.
 - Le sous-sol (sauf hall) est livré avec une chape au sol uniquement.
 - Parquet/pergo flottant pour chambres, fourniture 70.00 TTC /m2 prix exposition y c. sous-couche, pose et plinthes non comprises, plus-values pour lames de plus de 120 mm de large et plus de 200 cm de longueur. PV pour parquet collé : CHF 25.00/m2
 - PV de pose pour plinthes en carrelage et silicone : CHF 27.00/ml
- WC, Salles de bains /douches
 - Carrelage faïence ou similaire, toute surface sols, uniquement murs douche et baignoire toute hauteur, y compris tabliers, baignoire et WC
 - Localisation du carrelage des cuisines ouvertes selon plans architecte
 - Fourniture 60.00 TTC /m2 prix exposition, pose non comprise
 - Douche à l'italienne : PV de CHF 1'500.00 TTC/pièce
- Plus-value pour pose spécifique et format supérieur à 60x60, (90/90 15.- TTC /m2) mosaïque, petits éléments, etc. selon devis du poseur
- Sols des balcons et terrasses
 - Terrasses en dalles de jardin gris sablées 50/50cm, selon plan

18. CFC 281 Revêtement de murs et plafonds

1. Sous-sol

- Murs et plafonds bruts mais avec un coffrage soigné (sauf dégagement livré fini)
- PV pour murs crépis et plafond peint : CHF 12'000.00 TTC

2. Revêtements dans les villas

- Entrée, séjour, chambre et autre pièce non humide
 - Murs crépis rustique ép. 1mm
 - Plafond : Enduit au plâtre sur dalle en béton et 2 couches de peinture mate blanche

3. Locaux sanitaires, WC, Salles de bains, douches

- Tous murs faïence
- Plafonds lissés blanc, peinture email blanche

19. CFC 287 Nettoyage final du bâtiment

- Nettoyage général à la livraison des villas, effectué par une entreprise spécialisée

20. CFC 4 – Aménagements extérieurs

Les choix des revêtements restent réservés et peuvent être modifiés par l'entreprise générale

- Délimitation périmètre des parcelles avec une clôture H 100cm galvanisée.
- Séparation entre parcelles de jardin avec une haie végétale H120cm essence indigène (12ml)
- Coffre en tout-venant pour terrasses ép. 20cm
- Fourniture et pose de dalles de jardin gris sablé 50/50/4.5cm, selon plan
- Apport et mise en forme de terre végétale, selon plan des aménagements extérieurs
- Ensemencement de gazon et/ou prairie (entretien à la charge du client dont l'arrosage)
- Enrobé bitumineux type ACT 16 N ép. 7cm pour allées tous accès et places

21. CFC 5 Frais secondaires

1. Autorisation / Taxes

- Permis de construire par le promoteur, y compris toutes taxes de raccordement (électricité, EC, EP et EU) et taxes d'abris. Taxe de raccordement au câble non compris, possible mais à charge du client.
- Permis d'habiter par l'entreprise générale

22. Choix des finitions et remarques importantes

- Les finitions sont au choix des acquéreurs et dans le cadre d'un budget prédéfini avec les entreprises adjudicataires et tenant compte de soumissions pour l'ensemble des travaux
- Afin de pouvoir vous recevoir dans les meilleures conditions, il est indispensable de prendre rendez-vous au préalable. La personne responsable citée sera à même de vous orienter et vous conseiller dans le cadre de votre budget
- Une fois votre choix définitif effectué, un décompte de plus ou moins-values sera établi par l'EG et vous sera soumis pour accord et signature
- Les choix de finitions et distribution, modifications de plans souhaités par l'acquéreur ou rendus nécessaires techniquement, compte tenu de ses choix particuliers, nécessitent des conseils, études, modifications techniques et contrôles spécifiques du chantier. Ces études et travaux facturés par l'entreprise générale ne sont pas compris dans le prix de vente, sauf une séance pour toutes les modifications est comprise dans le prix. Il devra s'agir de modifications intérieures, ne modifiant pas les structures et concept d'aménagement
- Les fournisseurs et entreprises adjudicataires sont imposés. L'acquéreur ne dispose pas de la faculté d'effectuer ses choix auprès d'autres entreprises et fournisseurs, sauf exception et moyennant accord préalable de la direction des travaux et du maître de l'ouvrage. Si tel était le cas, les finitions exécutées directement par l'acquéreur ou l'un de ses mandataires ne pourront être réalisées qu'après la réception définitive de l'appartement et la signature de la réquisition de transfert.
- Certains choix de l'acquéreur peuvent entraîner des délais de réalisation plus longs que ceux prévus dans le cadre de ce projet et peuvent nécessiter un report de la date de livraison de l'appartement

- L'entreprise générale n'est pas autorisée à entamer des études et/ou devis pour un éventuel futur propriétaire tant que l'acte de vente n'a pas été signé

23. Remarques et exclusions de garantie

- Cabines de douches : La prise des mesures ne peut se faire qu'une fois le carrelage posé. Le délai de fabrication et livraison est de 4 à 6 semaines. C'est pourquoi, les cabines de douche ne peuvent généralement pas être posées lors de la remise de l'appartement et cela ne peut pas constituer un défaut
- Raccord entre parquet et carrelage : Il y a toujours une petite différence d'épaisseur entre les revêtements de sols en parquet et en carrelage due au fait que ce sont des matériaux différents et d'épaisseurs variables. Ces différences sont soit apparentes, soit masquées par un seuil de recouvrement. Cela ne constitue pas un défaut.
- Ventilations des locaux sanitaires borgnes : Les ventilateurs sont asservis avec une temporisation liée à la commande de l'éclairage, ce qui garantit une bonne aération de ces locaux. Nous déclinons toute responsabilité en cas d'apparition de moisissure à l'égard des personnes qui demanderaient un raccordement différent.
- Ventilation des locaux sanitaire non borgnes : Ces locaux ne sont pas pourvus de ventilateur, une ventilation naturelle par ouverture de la fenêtre, doit être assurée par l'utilisateur. L'utilisateur doit garantir un temps d'ouverture journalier suffisant à une bonne ventilation. Nous déclinons toute responsabilité en cas d'apparition de moisissure.
- Joints muraux sur meubles et appareils ainsi que les appareils sanitaires : Les raccords appareils / murs ne sont pas garantis lorsque ceux-ci sont directement posés contre un mur peint et non carrelé ou similaire. Les joints élastiques de raccord meubles / murs sont sujet à des contraintes de mouvements entre deux matériaux différents. La réfection de ces joints après un ou deux ans s'avère souvent nécessaire. Ceci ne constitue pas un défaut et ce travail de réfection n'est pas inclus dans les prix ainsi dans la garantie.
- Joints élastiques, (silicone et acrylique) : De manière générale, ces joints sont soumis à des mouvements entre des éléments différents ou de tassement. Ces joints nécessitent souvent une remise en état partielle après quelques temps de vie du bâtiment. Ceci ne constitue pas un défaut et ce travail de réfection n'est pas inclus dans les prix ainsi dans la garantie.
- Dalles de jardins privatifs : Nous ne garantissons pas les affaissements des aménagements extérieurs ainsi que les dalles de terrasse et les cheminements extérieurs, suite aux tassements que le terrain pourrait subir.
- Perception des irrégularités : De manière générale, toute marque, irrégularité ou remarque sur la construction non visible à une distance de 1m20, n'est pas considéré comme défaut.

Grolley, le 3 février 2025