

## PLEIN LAC

### MONT-SUR-ROLLE

Construction de 2 bâtiments de logements  
PARCELLE N° 65

Nyon, le 15 Juin 2023



INTERVENANTS

Entreprise Totale	TEKTUR SA Avenue Eugène Pittard 16 1206 Genève	022 939 38 47 info@tektur_sa.ch
-------------------	--	------------------------------------

Architecte	CORETRA SA Route de St-Cergue 311 1260 Nyon	022 369 30 69 info@coretra.ch
------------	---	----------------------------------

Ingénieur civil	AB INGENIEURS SA Allée de la Petite Prairie 2 1260 Nyon	022 363 76 10 l.resplendino@absa.ch
-----------------	---	--

Géomètre	BOVARD & FRITSCH SA Route de St-Cergue 23 1260 Nyon	022 361 17 42 info@bfig.ch
----------	---	-------------------------------

## **DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE LA CONSTRUCTION**

Construction de deux immeubles de deux logements chacun en PPE sur deux niveaux et combles.

Le bâtiment est implanté :  
Chemin des Vignettes  
Les Pelluettes  
1185 Mont-sur-Rolle

*Remarque : le présent descriptif décrit les matériaux et le mode d'exécution retenu pour l'édification du bâtiment.*

Chaque immeuble est constitué d'une montée. Le sous-sol est commun et est composé des locaux communs et techniques et d'un parking. Le rez de chaque immeuble est composé d'un logement. Le 1er et les combles de chaque immeuble constitue un seul et même logement.

Chaque montée est desservie par un ascenseur et un escalier.

CFC I	TRAVAUX PREPARATOIRES
-------	-----------------------

10            Relevé et étude géotechnique

- 102 Relevé du géomètre  
- relevé topographique du terrain

- 103 Sondage géotechnique  
- sondage géotechnique à la pelle mécanique pour contrôle par l'ingénieur civil

11            Préparation du terrain

- 111            Défrichage  
- défrichage de la vigne existante

13            Installation de chantier en commun

- 136            Frais d'énergies  
- consommation d'énergies durant la période du chantier

15            Adaptation du réseau de conduite

- 150            Rétention EC  
- rétention des eaux claires, selon les directives communales

- 152            Canalisations EU + EC  
- raccordement des canalisations des eaux usées et des eaux claires entre les habitations et le réseau public

- 153/155        Introduction électricité et eau  
- raccordements entre les habitations et le réseau public

- 159            Curage des canalisations EU + EC  
- curage et contrôle des canalisations des eaux usées et des eaux claires entre les habitations et le réseau public en fin de chantier, selon les directives communales

17            Travaux spéciaux

- 172            Enceinte de fouille  
- parois berlinoise pour travaux de terrassement CFC 201, si nécessaire

CFC 2	BATIMENT
-------	----------

20            Excavation

200            Terre végétale  
- reprise de la terre végétale de la vigne

201            Terrassement et remblayage  
- décapage de la terre végétale  
- creuse en pleine masse du sous-sol  
- réglage du fond de fouille  
- remblayage des murs contre terre  
- mise en forme du terrain

21            Gros-œuvre I

211            Maçonnerie  
- installation de chantier (clôture, accès, énergie, WC, ...)  
- dallage (radier) général du sous-sol en béton armé  
- canalisations intérieures sous le radier pour le raccordement des installations sanitaires et le raccordement des eaux claires, en PVC  
- murs périphériques du sous-sol, rez-de-chaussée et étage en béton armé  
- application d'un enduit bitumineux sur les murs contre terre sur le périmètre du sous-sol (face extérieure) ainsi qu'une chemise drainante  
  *Classe d'étanchéité type 2 selon norme SIA 272 – Description : de sec à légèrement humide. Des tâches d'humidité isolée sont tolérées, des égouttures à l'intrados de l'ouvrage ne le sont pas.*  
- isolation thermique des murs béton contre terre (sous-sol) et sous radier, selon le bilan thermique  
- murs porteurs en façade et murs intérieurs en béton armé ou en maçonnerie  
- murs de soutènement et accès en béton armé propre apparent  
- piliers en béton apparent propre ou en métal à peindre  
- dalles sur sous-sol, rez-de-chaussée et étage en béton armé  
- isolation thermique sous dalle sous-sol, selon le bilan thermique  
- sauts-de-loup préfabriqués en béton  
- tuyaux drainage en PVC sur le périmètre du sous-sol avec pipes de rinçage  
- tuyaux réseau canalisations EC et EP en PVC  
- escalier intérieur, du sous-sol aux étages et mezzanine, en béton armé  
- échafaudages des façades pour les travaux de maçonnerie, de façades et de toiture

22 Gros-œuvre 2

- 221 Fenêtres et portes fenêtres
- fenêtres et portes fenêtres en bois/métal ou en aluminium, au choix du constructeur
  - vitrerie thermo-isolante répondant aux normes d'isolation thermique et phonique
  - fenêtres des chambres et du sous-sol à vantaux et oscillo-battants selon le dossier de plans en annexe
  - vitrages des séjours coulissants et fixes selon le dossier de plans en annexe
  - porte d'entrée en panneau alupan ou en aluminium avec serrure tribloc, au choix du constructeur, vitrage latéral fixe si-nécessaire (selon le projet). Gâche électrique et système antieffraction sur la serrure, compris
- 221 Porte de garage
- porte de garage à panneau perforée pour ventilation, ouverture sectionnelle ou coulissante, au choix du constructeur
  - commande électrique
  - porte de service, comprise
- 223 Protection contre la foudre
- non comprise
- 225 Etanchéité
- étanchéité des toitures plates, les balcons et les terrasses
  - étanchéité des murs contre terre du rez-de-chaussée
  - étanchéité sur radier des zones habitées (chauffée)
  - isolation thermique des toitures plates, épaisseur de l'isolant selon l'exigence des Autorités
  - ferblanterie en zinc, en inox ou en aluminium, au choix du constructeur
  - raccords d'étanchéité des seuils, des remontées diverses, ...
- 226 Façades
- isolation périphérique (épaisseur de l'isolant selon l'exigence des Autorités) contre murs béton ou maçonnerie extérieure
  - crépi de finition (grain fin 1,5 mm) sur l'isolation périphérique ou maçonnerie
  - tablettes ou seuils pour les fenêtres et les portes fenêtres en aluminium thermolaqué et/ou en résine / granit, au choix du constructeur
- 227 Peinture extérieure
- traitement anti-poussière incolore des bétons apparents
- 228 Protection solaire
- store à lamelles orientables en métal léger thermolaqué, commande électrique
  - store toile à projection pour les terrasses Lac des appartements des lots 1 et 3, commande électrique et station météo (vent). Dimension cm 350 x 1100 (en plusieurs parties)

## 23 Installation électrique

- 230 Installation électrique
- introduction et coffret d'alimentation
  - colonnes d'alimentation à partir du coffret du distributeur d'électricité
  - mise à terre générale et équipotentielle du radier sous-sol
  - tableau de comptage
  - points lumineux, interrupteurs et prises raccordés sur disjoncteurs automatiques
  - lustrerie courante pour le local technique, la cave, le garage, les terrasses extérieures et les accès communs des aménagements extérieurs
  - lustrerie des pièces intérieures, non comprise
  - spots incorporés dans dalle béton, selon plans en annexe
  - prises téléphone, introduction par câble Swisscom, abonnement non compris
  - prises télévision, câble Swisscom, abonnement non compris
  - points électriques, selon les plans des installations électriques en annexe
  - vidéophone entre l'accès parcelle et l'entrée hall d'entrée appartement
  - câble plat électrique contre le mur à l'arrière des places de parking intérieures pour permettre la pose d'une borne de recharge pour voiture électrique de type « Zaptec » ou similaire.  
La borne électrique n'est pas comprise, elle est à la charge des acquéreurs, voir liste des options (plus-values). Choix du fournisseur et pose par le constructeur.
  - installation alarme, non compris
  - domotique, non compris
- 239 Capteurs solaires photovoltaïques
- dimension et puissance des capteurs, selon l'exigence des Autorités

## 24 Chauffage, ventilation et conditionnement d'air

- 240 Installation de chauffage
- chaufferie centrale avec pompe à chaleur air/eau, selon schémas de chauffage en annexe
  - régulation automatique par sonde extérieure
  - production d'eau chaude par la chaufferie (PAC et/ou capteurs solaires selon l'exigence des Autorités), température de l'eau chaude environ 45° à 50° C
  - chauffage de sol à basse température avec réglage individuel de la température par pièce ; réglage individuel de la température des salles d'eau, non compris
  - surfaces ou pièces chauffées selon les plans teintés en annexe
  - radiateur porte serviette électrique ou hydraulique des salles d'eau, non compris
- 244 Installation de ventilation
- ventilation mécanique (turbinette) des locaux borgnes au sous-sol
  - ventilation mécanique (turbinette) des locaux sanitaires borgnes
  - hotte d'aspiration de la cuisine à évacuation, comprise dans le budget sous CFC 258 -  
Agencement de cuisine

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

---

25                    Installation sanitaire

250                    Installation sanitaire

- un robinet d'arrosage par jardin/terrasse privatif
- un robinet d'arrosage pour la partie commune (sous-sol)
- conduites d'eau froide comprenant la batterie de distribution, la pose du compteur, le départ pour l'arrosage extérieur, l'alimentation du chauffe-eau et la distribution générale
- conduites et distribution générale d'eau chaude et d'eau froide
- conduite d'eaux usées comprenant les incorporés en dalles, les colonnes de chute et le raccordement des appareils
- isolation des conduites apparentes au moyen de coquilles d'isolation
- fourniture des appareils sanitaires, du mobilier sanitaire et des accessoires selon le descriptif des installations sanitaires en annexe, montant TTC à disposition : arrondi à CHF 15'000.- (prix public), selon exemple en annexe. Budget complémentaire à disposition TTC CHF 5'000.- (prix public). Donc un total global pour un logement de TTC CHF 20'000.-
- choix du fournisseur (Challande, Gétaz Romang, Saneo, Sanitas Troesch) des appareils sanitaires et des accessoires par le constructeur
- pose des appareils sanitaires, du mobilier sanitaire et des accessoires selon le descriptif des installations sanitaires en annexe
- fourniture et pose de machines à laver et à sécher le linge, non comprises
- adoucisseur d'eau centralisé, compris

258                    Agencement de cuisine

- fourniture et pose d'une cuisine équipée soit, le mobilier, les appareils ménagers tels que le réfrigérateur, la cuisinière, le four, le lave-vaisselle et la hotte d'aspiration, selon budget à disposition : TTC CHF 40'000.00 (offre en annexe)
- agenceur cuisine Teutschmann SA à Nyon (exemple d'agencement de cuisine, en annexe) ou au choix de l'acquéreur (entreprise région bassin Lémanique Suisse)

261                    Ascenseur

- chaque bâtiment est desservi par un ascenseur du sous-sol à l'étage
- porte palière en acier, peinte
- porte cabine des ascenseurs en inox
- revêtement et accessoires intérieurs selon la collection du fournisseur, au choix du constructeur

27                    Aménagement intérieur I

271                    Plâtrerie

- bâtissage des cloisons intérieures en carreaux de plâtre
- gypsage des plafonds des rez-de-chaussée et étage
- gypsage des murs intérieurs béton et/ou maçonnerie des rez-de-chaussée, étage et mezzanine
- plafonds rampants toiture en plâtre cartonné (placo-plâtre) à peindre

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

---

- 272 Serrurerie diverse
- balustrade des balcons ou des terrasses en verre, selon dossier façades en annexe
  - balustrade à barreaux verticaux en acier inox brossé sur les murs de soutènement, si nécessaire
  - groupe de boîtes aux lettres à l'entrée du garage
- 273 Menuiserie intérieure
- porte de communication intérieure sur cadre, faux cadre embrasure avec panneau de porte mi-lourd, en bois à peindre, selon le dossier de plans en annexe
  - garniture de porte type Glutz Topaz ou similaire, serrure clé à chiffres
  - porte coulissante avec panneau de porte mi-lourd, en bois à peindre et rail en aluminium visible y compris poignée cuvette, selon les plans en annexe
  - armoire du hall d'entrée et les chambres en panneaux agglomérés mélaminés blanc, équipées de rayons ou d'une penderie, selon le dossier de plans en annexe
  - main-courante d'escalier en bois (essence chêne standard)
- 275 Système de verrouillage
- cylindre avec mise en passe pour les portes d'entrée, le garage et la boîte aux lettres
  - cylindre des portes d'entrée protégé par une entrée longue inox anti-effraction
- 28 Aménagement intérieur 2
- 281 Chape flottante
- chape avec isolation thermique et/ou phonique aux rez-de-chaussée, étage et mezzanine
- 281.6 Carrelage et faïence
- fourniture et pose du carrelage et de la faïence
  - plinthes prévues en bois blanc sous CFC 281.7
  - faïence toute hauteur (sol / plafond) dans les locaux sanitaires
  - pose orthogonale des carreaux rectifiés et de dimension maximale de 60 x 60 cm
  - fourniture du carrelage et de la faïence, montant TTC à disposition : CHF/m<sup>2</sup> 70.00 (prix public)
  - revêtement des balcons –/ terrasses (terrasses du rez de chaussée et balcons du premier étage) en dalles de grès cérame grises, dimension 60 x 60 cm et épaisseur 2 cm, posées sur taquets, fourniture montant TTC à disposition : CHF/m<sup>2</sup> 60.00 (prix public)
  - choix du fournisseur par le constructeur
- 281.7 Parquet
- parquet bois (hêtre ou chêne) collé, fini d'usine
  - fourniture et pose du parquet, montant TTC à disposition : CHF/m<sup>2</sup> 135.00 (prix public)
  - plinthes en bois blanc d'une hauteur de 4 ou 6 cm
  - fourniture et pose des plinthes, montant TTC à disposition : CHF/m' 15.00 (prix public)
  - choix du fournisseur par le constructeur

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

---

- 284 Fumisterie
- conduit de fumée pour une cheminée, compris
  - fourniture et pose d'une cheminée de salon, non compris
- 285 Peinture intérieure
- traitement anti-poussière sur les sols et les murs en béton brut ou en maçonnerie apparente du sous-sol
  - peinture émail synthétique des portes intérieures
  - peinture dispersion blanche des plafonds plâtre et peinture émail blanche des plafonds des locaux sanitaires
  - revêtement mural en papier non-tissé lisse type Variovlies, peint en blanc
- 287 Nettoyage des bâtiments
- nettoyage de fin de chantier
- 29 Honoraires mandataires
- honoraires de l'architecte, de l'ingénieur civil, de l'ingénieur des installations techniques, du géomètre, de l'ingénieur acousticien et de l'ingénieur thermicien

CFC 4	AMENAGEMENT EXTERIEUR
-------	-----------------------

selon le plan spécifique en annexe

41            Construction

401            Mouvements de terre  
- mise en place de la terre végétale

410            Pergola  
- non comprise

42            Aménagement extérieur

420            Gazon  
- surface engazonnée selon le plan des aménagements extérieurs annexé, entretien du gazon jusqu'à la première tonte, arrosage compris  
- arrosage automatique, non compris

421            Plantations  
- haie en limite des propriétés voisines  
- haie type, essence selon la recommandation et l'approbation de la Commune de Mont-sur-Rolle, hauteur environ 100 cm  
- plantation des talus et des plates-bandes avec des plantes tapissantes, essence au choix du constructeur

422            Clôture  
- remise en état des clôtures en limite des propriétés voisines ou clôture neuve  
- clôture métallique (grise) entre les jardins privatifs et la zone commune

424            Terrasse jardin  
- revêtement de la terrasse arrière des logements de l'étage en dalles de grès cérame grises, dimension 60 x 60 cm et épaisseur 2 cm, posées sur taquets ou gravillon au choix du constructeur, fourniture montant TTC à disposition : CHF/m<sup>2</sup> 60.00 (prix public)

44            Installation

440            Piscine  
- non comprise

**46** Voie de circulation

**460** Accès et cour

- infrastructure des accès et de la cour
- canalisations et écoulements des accès et de la cour
- revêtement des accès véhicules, chemins piéton et parking extérieur, en enrobé bitumineux monocouche

CFC 5	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE D'ATTENTE
<u>50</u>	<u>Dossier PPE</u>
500	Notaire - mise à en place de la PPE
501	Géomètre - plans de situation ou/et servitudes
502	Plans PPE - plans PPE des différents lots
<u>51</u>	<u>Autorisation et taxe</u>
510	Autorisation et taxe - mise à l'enquête, permis de construire
511	Permis d'habiter - permis d'habiter en fin de chantier
512	Taxe de raccordement - canalisations EU et EC - électricité - eau
519	Dispense abri PCi - taxe de dispense d'abri PCi (protection civile)
<u>52</u>	<u>Echantillon, reproduction, ...</u>
524	Reproduction de documents - débours pour dossier de plans, copies, ...
<u>53</u>	<u>Assurance</u>
530/531	Assurance pour les travaux en cours - assurance responsabilité civile du Maître de l'Ouvrage - assurance travaux de construction - assurance ECA (Etablissement cantonal d'assurance)

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

---

- 54            Financement à partir du début des travaux
- 542            Intérêts sur crédit de construction et frais bancaires  
- non compris
- 56            Autres frais secondaires
- 564            Constat des propriétés voisines  
- reportage photos en limite des propriétés voisines  
- reportage photos des villas voisines, si nécessaire
- 568            Panneau de chantier  
- Panneaux publicitaires des entreprises
- 59            Compte d'attente pour honoraires
- 596            Géomètre  
- cadastration au Registre Foncier

GENERALITES

Toutes options ou tous travaux complémentaires ou de modifications demandés et faisant l'objet d'avenants (plus-values) sont majorés de 15 % (+ TVA) correspondant aux honoraires de l'Entreprise Totale Tektur SA

Tous les travaux supplémentaires au descriptif seront exécutés exclusivement par les entreprises mandatées par l'Entreprise Totale.

Le Maître de l'ouvrage pourra demander deux devis pour des travaux complémentaires ou des modifications, sans que cela ne lui soit facturé. Au-delà, l'établissement de devis sera facturé CHF/h 115.00 HT.

La modification des plans, non prévues par le contrat d'Entreprise Totale sont facturés au tarif horaire de CHF/h 115.00 HT correspondant aux honoraires d'architecte.

Les honoraires d'architecte pour ces prestations seront de toute manière facturée, même en cas de renoncement, de refus ou d'annulation.

Ne sont pas compris dans le budget de construction et le prix de vente les machines et accessoires divers tels, tracteur éventuel, matériel de nettoyage et jardinage, containers, panneaux d'affichage et miroir dans l'entrée de l'immeuble.

La désignation des produits ou marques mentionnés dans le descriptif n'oblige le vendeur qu'en ce qui concerne le standard de qualité.

Le projet est réalisé sur la base de l'expérience et des normes SIA en vigueur au jour de l'octroi de l'autorisation de construire.

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

Tous choix des éléments de l'enveloppe du bâtiment, des balcons, aménagements extérieurs, parties communes de l'immeuble, sous-sol, etc... sont du ressort exclusif de l'Entreprise Totale.

Aucune modification des installations techniques ne pourra être opérée après bétonnage des dalles. Cette exigence à trait à la qualité phonique de l'ouvrage.

Le constructeur se réserve le droit, à des fins d'amélioration pour toutes les exigences techniques ou autres, d'apporter des modifications de détails aux plans ainsi qu'au présent descriptif ; ceci cependant sans nuire à la qualité des matériaux décrits, ni à l'esprit et à la conception générale ou à l'esthétique du bâtiment.

Les surfaces sont calculées sur la base des plans annexés ; l'Entreprise Totale se réserve le droit à de légères modifications suite à l'établissement des plans d'exécution et à la réalisation de l'ouvrage.

Les éléments constructifs décrits respectent les valeurs du justificatif thermique annexé au dossier d'enquête.

## DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

---

En cas de moins-value, seuls les prix de la fourniture et des travaux de réalisation non effectués seront décomptés par l'Entreprise Totale dans le cadre d'un décompte de plus ou moins-values.

L'intégralité des budgets mis à disposition pour le Maître de l'Ouvrage doit être utilisée de telle sorte que la différence avec le prix convenu ne sera pas rétrocédée par l'Entreprise Totale au Maître de l'Ouvrage

Toute subvention accordée, liée au dossier d'enquête ou consécutive à un choix d'exécution de l'Entreprise Totale (capteurs solaires, système de chauffage, isolation thermique, ...), est versée en faveur TEKTUR SA.

Ce descriptif constitue un document contractuel annexé au contrat d'Entreprise Totale signé par le Maître de l'Ouvrage.