

# NYON – PROMOTION – LE PARC DE HAUTE PIERRE – 74, RTE DE ST-CERGUE

## DESCRIPTIF TECHNIQUE DE CONSTRUCTION

### **GROS OEUVRE**

#### **FONDATEIONS**

Radier général en béton sur toute la surface de la construction, localement dallage et fondations. L'exécution sera réalisée en fonction de la nature du terrain.

#### **CANALISATIONS**

Exécution en système séparatif avec écoulements par gravitation. Canalisations en PVC en grande partie noyées dans le radier ou suspendues sous dalle sur sous-sol. Evacuation par pompage pour les drainages et les eaux usées parking et locaux techniques.

#### **MACONNERIE - B.A. AUX SOUS-SOLS**

##### Caves, parking, locaux techniques et locaux disponibles

L'ensemble des murs porteurs au sous-sol est en béton brut de décoffrage ou maçonnerie porteuse (intérieur). Les murs de séparation, porteurs ou non, sont réalisés en maçonnerie brute ou en béton banché.

L'ensemble des murs du sous-sol restent bruts, maçonnerie et béton-armé sans peinture. Les murs des halls et des cages d'escalier / ascenseur exclusivement sont exécutés avec un crépis de finition, en béton propre ou autre au choix du constructeur.

##### Caves des appartements

Séparations en claires-voies exécutées en lambourdes.

Différents sauts-de-loup pour prise ou évacuation d'air sont nécessaires sur le périmètre du bâtiment. Ceux-ci sont exécutés en béton-armé avec grilles caillebotis galvanisées.

Le parking souterrain bénéficie d'une ventilation naturelle ou selon prescriptions. L'accès à ce dernier, par des personnes extérieures, n'est pas possible. Porte principale du garage et portes de boxes individuelles en métal.

#### **MACONNERIE - REZ SUPERIEUR ET ETAGES**

Les murs porteurs extérieurs sont réalisés en béton armé, épaisseur selon contraintes statiques. Les murs de refend entre appartements sont réalisés en béton-armé, épaisseur 24 cm brut.

Les escaliers entre étages sont en béton armé, prêts à recevoir le revêtement de finition.

#### **PLANCHERS**

Dalles en béton-armé épaisseur générale 25 cm selon nécessité statique mais au minimum 20 cm localement en toiture au dernier niveau, isolation phonique 20 mm et thermique 20 mm, chape au mortier de ciment environ 80 mm au rez-de-chaussée et aux étages (chapes anhydrides éventuelles).

#### **TOITURE - FERBLANTERIE - ETANCHEITE**

Toiture plate : avec isolation ép. 30 cm ou selon prescriptions et gravier.

Les ferblanteries sont prévues en métal thermolaqué ou cuivre, selon choix du constructeur.

Les étanchéités bitumineuses sont exécutées en bicouche ou monocouche sur les zones plates.

## **MENUISERIES EXTERIEURES**

### **FENÊTRES**

#### **Appartements**

Exécution en P.V.C. renforcé métal, blanches à l'intérieur, teintées à l'extérieur (teinte au choix de la Commune et du constructeur) pour verres isolants, joint caoutchouc sur le pourtour des ouvrants. Un oscillo-basculant par pièce habitable.

### **VITRERIE**

Verre isolant triple pour tous les vitrages. Coefficient d'isolation thermique  $U = 0,7$ . Exécution selon les Normes thermiques en vigueur.

## **STORES**

### **Appartements du rez au 3<sup>ème</sup> étage**

Stores empilables en aluminium thermolaqué pour les fenêtres des locaux habitables (teinte au choix de la Commune et du constructeur). Manœuvre par manivelle. Caissons de stores extérieurs supprimant les ponts de froid.

Toiles de tente de couleur uniforme à commande manuelle devant séjour / salle-à manger, teinte au choix du constructeur et de la Commune.

Localement certaines petites fenêtres (salle-de-bains notamment) ne sont pas équipées de stores, pour des raisons techniques.

## **ASCENSEURS**

Toutes les cages d'escalier seront pourvues d'ascenseurs desservant tous les niveaux du sous-sol au 3<sup>ème</sup> étage. Ascenseurs adaptés à l'usage des handicapés.

## **CHAUFFAGE**

Sous réserve des autorisations cantonales et communales, un chauffage central utilisant la géothermie est prévu avec une production de chaleur fonctionnant par pompe à chaleur, distribution par le sol. La production d'eau chaude sanitaire est assurée également par des panneaux solaires situés en toiture et par échangeur de chaleur sur primaire de chauffage. Isolation des conduites au sous-sol par coquilles Armaflex ou analogue avec protection polyéthylène.

Toutes les pièces habitables sont chauffées selon les normes en vigueur. Les sous-sols sont prévus non chauffés.

Ce système, combiné à des isolations thermiques très performantes, réduit considérablement les frais de chauffage, eau chaude et participe au concept du développement durable.

## **VENTILATION**

Tous les locaux sanitaires borgnes sont ventilés individuellement par turbinette de type « Hélios » ou analogue avec temporisation asservie à la lumière.

Les cuisines sont équipées d'une hotte de ventilation à charbon actif (air recyclé). Ce système permet une ventilation individuelle selon besoin.

La chaufferie est ventilée selon les prescriptions en vigueur.

Le parking souterrain est ventilé naturellement selon les normes et prescriptions en usage.

## **INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET COURANT FAIBLE**

### **ELECTRICITE**

Installation générale de courant fort pour éclairage et force avec comptage individuel.

Installation intérieure et emplacement des prises, points lumineux et interrupteurs selon plans d'électricité, à savoir dans chaque appartement :

#### **Hall d'entrée + dégagement :**

- 2 plafonniers ou appliques
- 2 interrupteurs dont 1 avec prise

#### **WC-visiteurs :**

- 1 plafonnier ou applique
- 1 interrupteur avec prise

**Cuisine :**

- 1 plafonnier
- 1 interrupteur avec prise
- 1 interrupteur pour éclairage du plan de travail par spots encastrés de type LED
- 1 prise ménagère triple
- raccordement de tous les appareils ménagers prévus

**Séjour / salle-à-manger :**

- 3 plafonniers
- 3 interrupteurs dont 1 avec prise
- 4 prises triples

**Chambre principale :**

- 1 plafonnier
- 2 interrupteurs dont 1 avec prise
- 3 prises triples

**Chambres secondaires :**

- 1 plafonnier
- 1 interrupteur avec prise
- 2 prises triples

**Salle-de-bains :**

- 1 plafonnier ou applique
- 1 interrupteur avec prise
- raccord de l'armoire à pharmacie avec prise intégrée

**Douche WC :**

- 1 plafonnier ou applique
- 1 interrupteur avec prise

**Cave :**

- 1 prise par cave raccordée sur le compteur de l'appartement

**Place de parking :**

- 1 tube vide en fond de place (réserve pour alimentation future voiture électrique) – Note : l'équipement complet et la taxe électrique supplémentaire éventuelle sont à la charge de l'acquéreur.

**Box :**

- 1 interrupteur avec prise raccordée sur le compteur de l'appartement
- 1 plafonnier
- 1 tube vide en fond du box (réserve pour alimentation future voiture électrique) – Note : l'équipement complet et la taxe électrique supplémentaire éventuelle sont à la charge de l'acquéreur.

**Locaux communs :**

- éclairages nécessaires commandés par détecteurs de mouvement ou localement par interrupteurs. Prises pour nettoyage sur les paliers d'étage installées tous les 2 niveaux

Sonnerie individuelle aux portes palières. Interphone par vidéo avec portier d'entrée.

**RECEPTION RADIO-T.V.-TELEPHONIE**

- Studios : 1 prise multimédia
- Pour les autres appartements, 1 prise multimédia dans le séjour et 1 prise multimédia dans la chambre parents

Raccordement des appartements par fibre optique : nombre de chaînes numériques : environ 130 (voir avec TRN - Nyon pour un abonnement plus complet).

**INSTALLATIONS SANITAIRES**

Pour des raisons constructives, l'emplacement des gaines techniques et des appareils n'est pas modifiable. Pour des raisons phoniques les douches carrelées de type « à l'italienne » sont exclues. Elles peuvent être remplacées avantageusement par des tubs de douche extra-plats.

Conduites d'eau froide en tuyaux inox ou analogue. Distribution et dérivations dans les appartements avec tuyaux dans gaine protectrice, type SANIPEX ou analogue.

**Chaque appartement est équipé d'une colonne lavage/séchage pour le linge, appareil de marque.**

Conduites d'eau chaude, exécution dito eau froide.

Evacuation des eaux usées : colonnes de chute en tuyaux synthétiques phoniques de marque Friaphon ou analogue avec branchements et raccordements GEBERIT pour l'ensemble des appareils sanitaires.

Appareils blancs, qualité suisse, base moderna, selon plans, soit :

**WC visiteurs :**

- 1 cuvette murale suspendue avec porte-papier
- 1 réservoir encastré
- 1 lave-mains
- 1 tablette
- 1 miroir

**Salle-de-bains (selon plans) :**

- 1 colonne lavage/séchage
- 1 baignoire 170/70 ou analogue
- 1 lavabo simple 60/48
- 1 armoire à pharmacie

**Douche – WC des appartements 4,5 pces (selon plans) :**

- 1 cuvette murale suspendue avec porte-papier
- 1 réservoir encastré
- 1 tube de douche 100/80 (selon plans)
- 1 lavabo simple 54/45
- 1 miroir
- 1 tablette

**Douche – WC des studios (selon plans) :**

- 1 cuvette murale suspendue avec porte-papier
- 1 réservoir encastré
- 1 tube de douche 90/90 (selon plans)
- 1 lavabo simple 54/45
- 1 armoire à pharmacie

Robinetterie : de première qualité, mélangeurs mécaniques

Accessoires : série Rondo

Evacuation des eaux pluviales : colonnes en GEBERIT

Un arrosage extérieur : pour chaque appartement du rez, pour les autres appartements sur demande.

**MENUISERIES INTERIEURES**

Porte d'entrée d'appartements, anti-feu (résistance E.I.30), placage stratifié sur les deux faces avec joints caoutchouc et serrure tribloc. Placage stratifié blanc à l'intérieur de l'appartement, placage stratifié au choix du constructeur pour la face située sur le palier. Pose sur cadre métallique avec joints ou cadre applique avec joints.

Portes de communication mi-lourdes, exécution finie d'usine ou analogue, pose sur cadres, faux-cadres et embrasures en MDF à peindre.

Armoires en panneaux plaqués de type stratifié direct pour les portes, placage intérieur mélaminé blanc. Portes avec charnières invisibles. Dimensions et nombre selon plans. Seules les penderies d'entrée sont prévues, autres armoires sur demande.

**SERRURERIE**

Garde-corps en verre sécurisé teinté sur balcons.

Placages métalliques thermolaqués ponctuels sur murs extérieurs.

Garde-corps central avec mains-courantes dans cages d'escaliers en tubes acier vernis ou analogue.

Boîtes aux lettres en aluminium.

**PLATRIERIE - PEINTURE**

PLATRIERIE

Tous les murs intérieurs exécutés par le maçon sont enduits au plâtre (sauf locaux sanitaires).

Les plafonds sont gypsés ou enduits une main.

Les cloisons de séparation entre les locaux sont exécutées en plaques Alba 8 cm (Alba hydrophobe pour les pièces sanitaires) prêtes à recevoir les revêtements de finition.

Pour des raisons phoniques dans les pièces sanitaires notamment, certains murs sont exécutés en plaques de plâtre, montées sur châssis métalliques avec isolation phonique.

PEINTURE

Plafonds :

- appartements : Peinture dispersion blanche. Peinture émail dans les pièces d'eau. Autre choix sur demande
- halls et cages d'escalier : crépis rustique 2 mm ou dispersion, teinte au choix du constructeur.

**REVÊTEMENTS DES MURS**

**A l'intérieur**

Cages d'escaliers du sous-sol au 3<sup>ème</sup> étage : crépis rustique 2 mm, teinte au choix du constructeur.

Appartements : à l'exception des locaux sanitaires, tous les murs sont revêtus d'un crépis blanc 1,5 mm ribé plein. Autre choix sur demande.

Cuisines : entre-meuble en faïences, choix **jusqu'à Fr. 60.-/m2 TTC** à la fourniture (**prix public affiché à l'exposition du fournisseur**). Prix pour une pose standard et un format standard à charge du constructeur.

Sanitaires : faïences sur tous les murs et sur toute leur hauteur, choix **jusqu'à Fr. 40.-/m2 TTC** à la fourniture (**prix public affiché à l'exposition du fournisseur**). Prix pour une pose standard et un format standard à charge du constructeur.

### A l'extérieur

Façades : isolation périphérique épaisseur selon les normes en vigueur. Localement crépis rustique 2 mm, type de crépis et teinte au choix de la Commune et du constructeur. Placages métalliques ponctuels thermolaqués, teinte au choix de la Commune et du constructeur.

### REVETEMENTS DE SOLS (locaux communs)

Cage d'escalier au sous-sol : carrelages en grès

Caves, dégagements et locaux techniques : radier taloché frais sur frais avec bouche-pores

Garage : dalle talochée frais sur frais avec bouche-pores

Chaufferie : chape ciment

Accès intérieurs rez-de-chaussée + paliers d'étages + escaliers : carrelage en grès au choix du constructeur.

### REVETEMENTS DE SOLS (appartements)

Dans tous les appartements séjours, cuisines et dégagements : carrelage en grès, choix **jusqu'à Fr. 50.-/m2 TTC** à la fourniture (**prix public affiché à l'exposition du fournisseur**) – prix pour une pose standard et un format standard à charge du constructeur.

Dans les chambres : fourniture et pose d'un parquet fini collé en plein **Bauwerk Monoparc – lames 47 cm x 7 cm ou Fr. 100.-/m2 TTC** à disposition pour un autre choix (F.+P.).

**Un montant de Fr. 15.-/ml TTC (F.+P.) est accordé pour les plinthes.**

Sanitaires : carrelage en grès, choix **jusqu'à Fr. 50.-/m2 TTC** à la fourniture (**prix public affiché à l'exposition du fournisseur**) – prix pour une pose standard et un format standard à la charge du constructeur.

Balcons : étanchéité monocouche, dalles posées sur taquets. Teinte et mise en oeuvre au choix du constructeur.

### AGENCEMENTS DE CUISINES

Selon plans, cuisines entièrement équipées avec un appareillage de marque. Agencement de qualité en stratifié, norme européenne.

### Appareils

**Kitchenettes Studio** : 2 plaques, frigo sous plan, hotte de ventilation avec filtre à charbon actif (air recyclé), évier, poubelle à 2 compartiments, batterie de haute qualité. **Budget pour fourniture et pose des meubles et appareils : Fr. 10'000.— TTC (prix catalogue exposition).**

**Appartements de 2,5 pces et 3,5 pces** : cuisinière vitrocéram avec four, lave-vaisselle, frigo, évier, hotte de ventilation à charbon actif, poubelle à 2 compartiments, batterie de haute qualité. **Budget pour fourniture et pose des meubles et appareils : Fr. 25'000.— TTC (prix catalogue exposition).**

**Appartements de 4,5 pces** : cuisinière vitrocéram, four à hauteur, lave-vaisselle, frigo, évier, hotte de ventilation à charbon actif, poubelles à deux compartiments, batterie de haute qualité. **Budget pour fourniture et pose des meubles et appareils : Fr. 35'000.— TTC (prix catalogue exposition).**

L'installation se fera par l'agenceur choisi par le constructeur qui présentera une gamme étendue de possibilités.

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS (selon plans)

- Container enterré selon exigences de la Commune.
- Ensemencement de l'ensemble de la parcelle, selon plans.
- Places de parc extérieures en pavés filtrants ou grilles « gazon », localement piste de circulation en revêtement bitumineux monocouche selon plans.
- Cheminements piétons dans le parc en revêtement perméable de type argilo-calcaire.
- Canalisations, arrosages et éclairages extérieurs nécessaires
- Terrasses des appartements du rez-de-chaussée exécutées en dalles de béton lavé ou sablé. Couleur et type au choix du constructeur.

- Les haies dessinées sur le plan masse et destinées à séparer les différents lots sont incluses dans le prix forfaitaire. En revanche, les autres plantations sont dessinées à titre indicatif. Ces dernières seront réalisées selon entente entre la Commune et le constructeur.
- Place de jeux en revêtement conforme à l'usage.

### **NETTOYAGES**

Un nettoyage complet de l'appartement, du sous-sol et des extérieurs est prévu.

### **TRAVAUX DE MODIFICATIONS**

Le bureau d'architecte mandaté pour cet immeuble conduira également les travaux commandés par l'acquéreur. Il fera des propositions devisées et établira le décompte des frais entre les forfaits prévus et le coût effectif. Il sera rémunéré par l'acquéreur à raison de 16% h.t. du coût des travaux de modifications. Les frais de reproduction des documents (nouveaux plans modifiés, devis, etc...) seront rémunérés en sus à raison de 1,5% (un virgule cinq) du montant total des plus-values.

### **REMARQUES GENERALES**

- Tous les travaux sont exécutés dans les règles de l'art, selon les normes en vigueur.
- D'une manière générale les choix de matériaux et de couleurs situés à l'intérieur des appartements sont modifiables au gré des acquéreurs. Les autres choix (espaces communs intérieurs et tous les choix extérieurs) sont effectués par les constructeurs et les autorités compétentes.
- Le constructeur se réserve le droit, dans le but d'améliorer ou pour toutes exigences techniques ou autres, d'apporter des modifications de détails aux plans ainsi qu'au présent descriptif, sans cependant nuire à la qualité des matériaux décrits, ni à l'esprit et à la conception générale ou à l'esthétique de l'immeuble.
- Le descriptif de vente, les plans et les prix courants sont remis à titre indicatif sous réserve de modifications ou vente entre-temps.
- Les surfaces sont calculées sur la base des plans élaborés par informatique, de légères modifications sont réservées. Seules les pièces dûment signées et jointes à un protocole d'accord entre parties ou annexées aux actes notariés feront foi. La totalité des surfaces de chaque lot peut varier de plus ou moins 2 m<sup>2</sup> en fonction des plans de la construction et des normes usuelles de tolérances.
- En fonction des contraintes techniques, les dimensions des places de parc et des circulations en sous-sol ne correspondent pas nécessairement aux recommandations des normes VSS.
- Le constructeur se réserve le droit de demander une indemnité pour rupture de marché si un acheteur imposait un Maître d'état non adjudicataire des travaux concernés. Cette indemnité est fixée à 50% du prix catalogue pour l'agencement de cuisine notamment.
- Les désignations de produits ou marques mentionnées dans le descriptif n'obligent le constructeur qu'en ce qui concerne le standard de qualité.
- Les microfissures pouvant apparaître ultérieurement seront considérées comme admissibles et ne feront donc pas l'objet d'un traitement particulier.
- Les intérêts intercalaires sont à la charge de l'acheteur.
- Les taxes de raccordements dues à la Commune et aux Services Industriels, les assurances nécessaires pendant la construction, la cadastration de l'immeuble et tous les frais de constitution de la copropriété sont à la charge du constructeur. Les éventuelles taxes supplémentaires générées en cas de plus-values commandées par les acquéreurs seront à la charge exclusive de ceux-ci (notamment taxes de raccordements, cadastration et surprimes ECA).
- Au cas où les acheteurs souhaiteraient clôturer leur jardin, la clôture devra impérativement être posée du côté intérieur de la haie.
- Dans l'ensemble du sous-sol, diverses conduites techniques indispensables au fonctionnement des réseaux de distribution ou d'évacuation (fluides, liaisons énergétiques, gaines de ventilation etc... liste non exhaustive) sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble. Les passages horizontaux ou verticaux de ces dernières sont impératifs et peuvent par conséquent transiter dans des locaux tels que caves, garages, dégagements, etc... sans que l'acquéreur puisse s'y opposer ou exprimer de prétentions.
- Il en va de même pour différents éléments techniques situés au niveau du sol du rez-de-chaussée (sauts-de-loup, chambres de visite, prise d'air ou sacs d'écoulements d'eaux pluviales, etc..) qui peuvent être situés dans l'emprise des cheminements ou des surfaces vertes. Ces éléments sont indispensables et leur position peut varier en fonction des exigences légales ou des nécessités techniques.

- Les perspectives figurant dans la présente plaquette de vente ne constituent pas un document contractuel. Elles sont sujettes à modifications. Les choix de couleurs, de matériaux, de plantations ou autres sont indicatifs et doivent être soumis à l'approbation de la Commune.

---

Fait à Genolier, avril 2020