
DESCRIPTIF PROVISOIRE

DE CONSTRUCTION

Appartement 3,5 pièces

PPE « Clé de Sol » à Monthey



Monthey, le 26 novembre 2024

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	4
II. DESCRIPTION GENERALE.....	4
A. DISTRIBUTION	4
B. DESCRIPTIF DES FINITIONS	5
III. DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION.....	6
A. TRAVAUX PREPARATOIRES	6
B. TRAVAUX SPECIAUX ET TERRASSEMENTS	6
C. CANALISATIONS.....	6
D. STRUCTURE EN BETON ARME ET MACONNERIE.....	6
E. FACADES	6
F. TOITURE ET FERBLANTERIE	6
1. Toiture	6
2. Ferblanterie	7
G. STORES.....	7
H. FENETRES	7
I. GARDES-CORPS BALCONS	7
J. INSTALLATIONS ELECTRIQUES	8
1. Tableau électrique	8
2. panneaux photovoltaïques	9
K. INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION.....	10
1. La production de chaleur	10
2. La distribution de chaleur	10
3. La ventilation.....	10
L. INSTALLATIONS SANITAIRES.....	10
M. CUISINES.....	11
N. ASCENSEURS	11
O. CHAPES	11
P. CLOISONS ET MENUISERIE INTERIEURE.....	11
Q. REVETEMENTS DE SOLS.....	12
1. Parquets	12
2. Carrelages.....	12
3. Terrasses	12
R. REVETEMENTS DES MURS	13
1. Peinture	13
2. Faiences.....	13

S. FUMISTERIE	13
T. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET PLANTATIONS	13
1. Aménagement extérieur commun et terrasse rez	13
2. Revêtement Accès et places de parc extérieures	13
3. Plantations.....	13
4. Serrurerie	13
U. NETTOYAGE.....	14
IV. MODIFICATIONS DES APPARTEMENTS & TRAVAUX COMPLEMENTAIRES	14
A. COUTS.....	14
B. DELAIS.....	14
V. REMARQUES GENERALES.....	15

I. PREAMBULE

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de 9 appartements en PPE sur la parcelle n° 3699 de la commune de Monthey.

Les images présentes dans ce document sont purement illustratives et sont présentées comme exemples.

Enfin, les prix des fournitures indiqués dans ce document et ses annexes sont des prix TTC publics.

II. DESCRIPTION GENERALE

Sur le plan technique, l'immeuble répondra à toutes les normes et exigences en vigueur (SIA, A.E.A.I., directives communales et cantonales, etc.).

Les exigences de protection contre les incendies et les prescriptions pour la qualité thermique du bâtiment répondront aux exigences établies par des bureaux spécialisés.

Les surfaces mentionnées sur les plans sont indicatives et sujettes à de légères modifications pour nécessités constructives ou autres.

A. DISTRIBUTION

L'immeuble sera constitué comme suit :

SOUS-SOL COMPRENANT :

- Palier avec cage d'escalier et ascenseur
- Local technique
- Caves

REZ-DE-CHAUSSÉE COMPRENANT :

- Palier avec cage d'escalier et ascenseur

PREMIER AU QUATRIÈME ÉTAGES COMPRENANT :

- Palier avec cage d'escalier et ascenseur
- Un appartement 2,5 pièces
- Un Appartement 3,5 pièces

ATTIQUE COMPRENANT :

- Palier avec cage d'escalier
- Un appartement 4,5 pièces avec ascenseur

Le types et le nombre de pièces des appartements peut légèrement varier selon la demande de potentiels acquéreurs, pour autant que les surfaces et millièmes ne subissent pas de modification, sauf accord de la PPE.

B. DESCRIPTIF DES FINITIONS

SOUS-SOL

Palier / Circulation (communs) :

- Chapé – Non chauffé
- Carrelage & plinthe selon nécessité
- Peinture rustique ribé plein 1mm en murs (couleur au choix de la promotion)
- Peinture de dispersion au plafond (couleur au choix de la promotion)

Accès aux caves (couloir commun) et Caves :

- Non Chapé – Non chauffé
- Murs et sols béton brut

REZ-DE-CHAUSSEE, ÉTAGES

Hall, palier et circulation (communs) :

- Chapé – Non chauffé
- Carrelage & plinthe selon nécessité
- Peinture rustique ribé plein 1mm en murs (couleur au choix de la promotion)
- Peinture de dispersion au plafond (couleur au choix de la promotion)

Séjour, dégagement :

- Chapé – Chauffé
- Carrelage & plinthe en bois blanc
- Peinture rustique ribé plein 1mm en murs (blanc)
- Peinture de dispersion au plafond (blanc)

Cuisine :

- Chapé – Chauffé
- Carrelage & plinthe en bois blanc
- Peinture rustique ribé plein 1mm en murs (blanc)
- Peinture de dispersion au plafond (blanc)

Chambre :

- Chapé – Chauffé
- Parquet & plinthe
- Peinture rustique ribé plein 1mm en murs (blanc)
- Peinture de dispersion au plafond (blanc)

Salle de bain/douche/ WC :

- Chapé – Chauffé
- Carrelage
- Faïence tout hauteur
- Peinture émail au plafond

Balcons :

- Carrelage, pose libre
- Sous face en béton apparent

III. DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

A. TRAVAUX PREPARATOIRES

Les travaux préparatoires comprennent la sécurisation du périmètre et les installations de chantier, la démolition de la maison existantes et l'abattage des arbres nécessaire à la réalisation du projet.

B. TRAVAUX SPECIAUX ET TERRASSEMENTS

Après le décapage de la terre végétale, excavation des fouilles en pleine masse. Réglage du terrain en fond de fouilles. Exécution des fouilles en rigoles pour les canalisations des immeubles. Remblayage et compactage des fouilles par couches successives. Mise en forme du terrain, nivellement et préparation pour les travaux des aménagements extérieurs.

C. CANALISATIONS

Réseau des canalisations en système séparatif par gravité avec regard de visites EU et EC. Eaux usées raccordées aux collecteurs communaux et eaux claires raccordement dans un puit perdu.

D. STRUCTURE EN BETON ARME ET MACONNERIE

Le radier, les hors-gel, les dalles et les murs seront dimensionnés et ferrailés selon les directives de l'ingénieur civil.

Tablettes fenêtres en granit (selon choix de la promotion), pas de seuil sur les portes-fenêtres des balcons et terrasses.

Étanchéités : Balcons : bande étanche entre le mur et la dalle.

Échafaudages : Selon prescriptions SUVA.

E. FACADES

Isolation

Isolation 4 cm sur dalle

Isolation 20cm env. des murs ext., type isolation périphérique (selon bureau technique)

Isolation 16 cm env. sur dalle toiture (selon bureau technique)

Revêtements extérieurs :

Façades : rustique teinté grain 2mm (couleur au choix de la promotion).

F. TOITURE ET FERBLANTERIE

1. TOITURE

Toiture plate. L'isolation sera exécutée selon les exigences thermiques du bureau spécialisé.

Des panneaux solaires pourront éventuellement être installés sur la toiture sur décision de la promotion.

2. FERBLANTERIE

Exécutée en Zinc ou équivalent pour les naissances, couvertines, garnitures, bandes de serrage formant protection des remontées d'étanchéité couleur au choix de la promotion.

Descentes d'eau pluviales de diamètre nominal selon calcul du ferblantier, avec coudes, y compris dauphins, passage sous le bâtiment si nécessaire et raccordements à la chambre de regard des eaux claires et puit perdu.

Mise en place d'une ligne de vie pour les travaux d'entretien et de contrôle de la toiture, selon normes.

G. STORES

Stores à lamelles pour les fenêtres, porte-fenêtre et baies vitrées, largeur de lamelle 70 ou 90 mm avec coulisse profilée. Commande motorisée à l'aide d'une télécommande. Couleur au choix de la promotion.

Possibilité de stores empilables dans certaines chambres sur demande des acquéreurs et après validation de l'ingénieur, avant le début de la construction. La différence de prix sera calculée et une plus-value pour la pose est possible.

Stores des salles de bain, de la cuisine et du couloir non compris.

Afin de préserver l'harmonie des bâtiments le choix des stores solaires (en option) sera imposé par le maître d'ouvrage

H. FENETRES

Fenêtres PVC avec vitrage isolant triple vitrage, coefficient selon calcul bureau technique.

Les fenêtres seront proposées avec des ouvrants à la française, oscillo-battants. Les portes-fenêtres de grande dimension donnant accès aux terrasses seront coulissantes à levage.

Couleur : couleur RAL standard fournisseur au choix de la promotion

Porte d'entrée principale de l'immeuble en Aluminium thermolaqué, couleur au choix de la promotion

Résistances thermiques selon concept énergétique.

Résistances acoustiques selon rapport acoustique

Poignées en aluminium.

Les cadres des fenêtres en pvc blanc présentent de petites lignes sur leur surface, dues à leur fabrication par extrusion et sont admissibles. Les vitrages peuvent présenter localement de petites rayures sur leur surface qui, suivant leur emplacement et leur importance, sont admissibles. Les normes SIA fixent cette tolérance.

Vitrage selon norme SIA 331. Il est admissible que le verre flotté comporte des défauts de fabrication minimes pouvant produire une légère gêne visuelle. Par minimes, on entend les défauts qui ne sont pas visibles à l'œil nu à une distance de 3 m mesurée perpendiculairement à la vitre, sous une condition de luminosité normale. Ne sont pas admissibles les salissures gênantes sur les surfaces vitrées qui ne sont plus accessibles après leur pose.

I. GARDES-CORPS BALCONS

Les garde-corps seront réalisés en structure métallique ou type argolite et verre selon choix de la promotion.

1. TABLEAU ÉLECTRIQUE

Éclairage et prises communs

Si aucune précision, les points lumineux sont commandés par interrupteurs va et vient.

Entrées, passages :

Les passages et dégagements des sous-sols seront équipés de luminaires simples sur détecteur. Choix effectué par la promotion.

Des luminaires autonomes de sécurité seront placés, si nécessaire, dans les passages et issues de secours selon les normes en vigueur.

Local technique :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur combiné avec prise
- 1 alimentation chaufferie
- 1 alimentation pompe
- 1 tableau de distribution

Hall, palier et circulation commune :

- 1 point lumineux par palier / entrée
- 1 prise de nettoyage

Escaliers :

- 1 point lumineux en applique par étage

Accès extérieur & couvert entrée :

- Points lumineux commandés par détecteur de présence.

Éclairage et prises logements

Entrée / Hall de l'appartement :

- 2 points lumineux au plafond
- 1 sonnette et carillon
- 2 interrupteurs combinés avec prise

Séjour / salle à manger :

- 2 points lumineux au plafond
- 1 interrupteur combiné avec prise
- 3 prises triples
- 1 prise fibre optique
- 1 Interrupteur pour stores

Cuisine :

- 1 prise ménagère triple
- 1 prise four
- 1 prise frigo
- 1 prise plaque de cuisson
- 1 prise lave-vaisselle
- 1 prise hotte
- 1 prise pour four à micro-ondes

Chambres :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur combiné avec prise
- 2 prises triples
- 1 interrupteur pour stores

Salles de bain / douche / WC :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 point lumineux en applique
- 1 interrupteur
- 1 prise triple

Cave(s) :

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur combiné avec prise

Balcons étages :

- 1 point lumineux
- 1 prise étanche
- 1 interrupteur combiné avec prise (à l'intérieur)

Terrasse attique :

- 2 points lumineux
- 1 prise étanche
- 1 interrupteur combiné avec prise (à l'intérieur)

Fourniture de la lustrerie

Communs

Fourniture et pose de luminaires de classe énergétique A, conformes aux recommandations en vigueur, en application de la norme SIA 380/4, pour les locaux communs, les circulations communes, les locaux techniques, les caves et le parking commun.

Appartements

Fourniture et pose pour tous les points lumineux d'une douille avec ampoule.

La lustrerie n'est pas comprise.

Divers

L'équipement d'un interphone standard audio muni d'un moniteur et d'une commande de déverrouillage de la gâche est prévu pour l'entrée.

2. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Des panneaux photovoltaïques pourront être installés en toiture, sur les éventuels couverts et éventuellement en façade selon exigences légales et place disponible.

K. INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION

1. LA PRODUCTION DE CHALEUR

La production principale sera assurée par le chauffage à distance distribué par la SATOM et assurera le chauffage et la production de l'eau chaude sanitaire.

2. LA DISTRIBUTION DE CHALEUR

Elle se fait à basse température au moyen d'un système de chauffage par le sol noyé dans la chape.

Thermostats dans toutes les pièces à l'exception des salles d'eau, buanderie et économats.

3. LA VENTILATION

Les ventilateurs des salles d'eau, si nécessaire, seront pilotés directement depuis l'interrupteur couplé avec la lumière.

Les hottes des cuisines sont à circuit fermé avec technologie filtre plasma ou équivalent

L. INSTALLATIONS SANITAIRES

Amenée d'eau chaude + froide jusqu'aux appareils par tuyaux type « Sanipex » ou similaire.
Appareils sanitaires blancs.

Tous les appareils et accessoires peuvent être changés ou remplacés par du matériel similaire auprès du même fournisseur. Toute modification, souhaitée par l'acheteur, fera l'objet d'une plus ou moins-value.
Raccords, vidanges, robinets d'arrêt, supports etc. selon les règles de l'art.
Tous les appareils seront de couleur blanche standard. Différents accessoires sont également prévus tels que porte-savon, porte-papier, miroir et une armoire de toilette avec lumière et prise pour rasoir. Porte-linge chauffant non compris.

Alimentation eau par nourrice en inox serti. Distribution eau chaude et froide en inox sertis, dérivation aux appareils en tubes sanipex (tube PE dans gaine plastique). Ecoulement eaux usées en Geberit et Geberit iso.

Les appareils sanitaires seront prévus dans une gamme standard d'habitation en PPE. Tub de douche, baignoires en acier, lavabos et WC en céramique. Les châssis de WC seront de type encastré avec réglage de la quantité d'eau.

Appareils sanitaires : selon descriptif sanitaire de notre fournisseur (à définir).

Budget fourniture appareils sanitaires yc accessoires pour l'ensemble des pièces d'eau de l'appartement :

- Prix public : TTC CHF 10'939.25

Alimentation et évacuation pour colonne de lavage dans les salles de bain ou buanderie, une par logement. Machines non comprises.

La pose des accessoires tel que miroir, porte-linge, armoire à pharmacie, etc. est prévue selon descriptif sanitaire.

En cas de choix de matériel différent du choix de base, la différence de prix sera calculée et une plus-value pour la pose est possible.

Une retenue de 25 % sera effectuée sur le budget sanitaire en cas de changement de fournisseur par l'acquéreur. De plus, la garantie de ce poste ne sera plus prise en charge par la promotion.

M. CUISINES

Budget fourniture cuisine auprès de notre fournisseur (à définir) :

- Prix public : TTC CHF 18'000.-

Électroménager de marque Siemens ou similaire comprenant :

- Four à encastrer
- Réfrigérateur – congélateur combiné
- Lave-vaisselle intégrable
- Plan de cuisson en vitrocéramique
- Hotte à recyclage (filtre type plasma ou équivalent) avec éclairage

Les cuisines seront équipées avec des éléments aux normes européennes de 60 cm de largeur. Le choix du fournisseur est déterminé par le constructeur.

Suite au choix de l'acquéreur, la différence de prix sera calculée et une plus-value pour la pose est possible.

Une retenue de 25 % sera effectuée sur le budget cuisine en cas de changement de cuisiniste par l'acquéreur. De plus, la garantie de ce poste ne sera plus prise en charge par la promotion.

N. ASCENSEURS

Un ascenseur selon les normes et autorisations spécifiques desservant tous les étages et accessible aux handicapés.

O. CHAPES

Exécution des chapes flottantes, type au choix de la promotion, épaisseur 70 mm avec bandes de rives, prêtes à recevoir un parquet ou un carrelage. Isolation thermique selon prescriptions des bureaux techniques.

Pour les appartements dont le sol est en contact avec une zone non chauffée, une isolation renforcée sera prévue en complément afin d'assurer une isolation optimale.

P. CLOISONS ET MENUISERIE INTERIEURE

Cloisons

Les cloisons de séparations intérieures seront réalisées en plaques de plâtre, galandages en carreaux de plâtre type Alba blanc et parois locaux sanitaires en Alba vert, épaisseur selon les exigences phoniques.

Gypsage sur murs porteurs intérieurs.

Gypsage plafonds

Portes intérieures

Portes intérieures en panneaux de bois, mélaminés blancs, sur cadres faux cadre bois avec poignées selon le choix standard du fournisseur.

Les portes palières résistantes au feu (EI 30) avec cadres en bois dur et panneaux de porte peinte d'usine, couleur au choix des promoteurs.

Armoires :

Armoire prévue uniquement dans hall d'entrée (selon plan), finition en mélaminé blanc toutes faces, comprenant portes à battant.

Équipement intérieur : standard, à définir. Hauteur des faces ± 204 cm.

Des éléments techniques (tableau électrique, collecteurs, etc.) pourront y être intégrés.

Q. REVETEMENTS DE SOLS

1. PARQUETS

Les chambres et bureaux des appartements recevront un revêtement de sol en parquet.

Essence prévue : au choix dans gamme du fournisseur, plinthes en bois.

Budget fourniture : CHF 50.-/m² TTC (prix public)

Une plus ou moins-value sera déterminée par devis en fonction du choix de l'acquéreur.

2. CARRELAGES

Fourniture et pose de carrelages en grès cérame. Pose droite à la colle ciment sur chape. Les halls, couloirs, toutes les salles d'eau, les cuisines et les escaliers privatifs recevront un revêtement de sols en carrelage.

Couleur prévue : au choix dans la gamme du fournisseur, plinthes en bois blanc.

Format maximum carrelage 60/60, sinon une plus-value sera demandée par le carreleur pour la pose.

Budget fourniture : CHF 50.-/m² TTC (prix public)

Une plus ou moins-value sera déterminée par devis en fonction du choix de l'acquéreur.

Les joints de chape pourraient être visibles dans le revêtement de sol, selon normes pour dilatation.

Les carreaux de carrelage et faïences peuvent présenter des nuances dans les teintes et de légères différences de dimensions, en particulier avec les éventuels échantillons fournis.

Carrelages et faïences : de petits décalages peuvent survenir entre les carreaux. De plus, il peut également y avoir de petites différences dans l'alignement des joints provenant de la différence de dimension des carreaux, ainsi que des produits. Ces nuances dans la teinte des Joints en ciment, dues à la nature du produit. Ces nuances et différences, toute proportion gardée, sont réputées tolérables et ne donnent pas lieu à d'éventuelles réclamations de la part de l'acquéreur.

3. TERRASSES

Balcons

Carrelage, épaisseur 2cm en pose libre

Budget fourniture : CHF 60.-/m² TTC (prix public)

R. REVETEMENTS DES MURS

1. PEINTURE

Un crépi rustique ribé plein 1mm blanc est prévu sur l'ensemble des murs, à l'exception des salles de bain, plafonds lisses.

Les rustiques de finitions intérieurs et extérieurs peuvent présenter des irrégularités dans le dessin, provoquées par le riblage à la main, ainsi que certaines petites taches grises sur le rustique blanc, provenant des grains gris dans la masse qui ressortent à la surface.

2. FAIENCES

Fourniture et pose de faïences pour toutes les salles d'eau ainsi que les entre-meubles des cuisines. Pose droite.

Couleur prévue : au choix dans la gamme du fournisseur.

Budget fourniture : CHF 60.-/m² TTC (prix public)

Format maximum carrelage 30/60, sinon une plus-value sera demandée par le carreleur pour la pose.

Une plus ou moins-value sera déterminée par devis en fonction du choix de l'acquéreur.

S. FUMISTERIE

Canal de cheminée non compris, possible uniquement pour les appartements du dernier étage

Cheminée non comprise, possible uniquement pour les appartements du dernier étage.

T. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET PLANTATIONS

1. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR COMMUN ET TERRASSE REZ

De facture simple au choix du promoteur (garantie du paysagiste) : gazon, surface goudronnée et/ou pavés gazon pour les places de parc. Haie vive non compris.

2. REVÊTEMENT ACCÈS ET PLACES DE PARC EXTÉRIEURES

Enrobé bitumineux et/ou pavés gazon, traçage des emplacements parking avec peinture.

3. PLANTATIONS

Des arbres ou arbustes variés selon choix des promoteurs pourront être plantés sur la partie commune.

4. SERRURERIE

Boîtes aux lettres avec compartiment à paquet, construction en aluminium thermolaqué teinte au choix de la promotion. Une boîte par appartement.

Garde-corps en façade selon choix de la promotion et autorisation de construire.

U. NETTOYAGE

Nettoyage déchets de chantier par les entreprises.

Nettoyage final commun et appartements compris.

IV. MODIFICATIONS DES APPARTEMENTS & TRAVAUX COMPLEMENTAIRES

Les modifications autorisées aux futurs acquéreurs ne concernent que l'intérieur de leur appartement avant exécution. Les modifications admises dans les appartements sont :

- Modification de l'organisation des pièces de l'appartement hors modification des ouvertures en façade, des éléments porteurs et des gaines technique (uniquement possible avant le début de la construction).
- Modification de la position des murs non-porteurs (uniquement possible avant le début de la construction).
- Modification de la position de l'agencement des cuisines et appareil sanitaire dans les limites techniques du projet (uniquement possible avant le début de la construction).
- Modification des finitions de l'appartement.

Les travaux de modification devront impérativement être réalisés par les entreprises sélectionnées par la promotion et suivi par la direction des travaux. L'intervention d'entreprises extérieures au chantier n'est pas autorisée.

La livraison d'appartement semi brut ou brut n'est pas autorisée.

A. COUTS

Toutes les modifications demandées par les acquéreurs feront l'objet de devis complémentaire. Afin de couvrir les frais liés aux différents mandataires, les devis soumis intégreront à titre d'honoraire un montant complémentaire de 10%.

Une séance d'une durée maximum de 3h00 avec le bureau d'architecture est comprise dans le prix d'achat de base. Passé cette durée les heures seront facturées à CHF 150.- TTC.

Une modification de plans d'un forfait de 3h00 est comprise dans les honoraires contractuels de l'architecte. Toutes modifications supplémentaires en dehors de ce forfait, demandées par l'acquéreur, seront facturées en sus, tarif horaire en vigueur CHF 150.- TTC.

Les prestations de l'ingénieur civil nécessaires à l'exécution des travaux, selon plans contractuels, sont également incluses dans le montant du prix d'achat.

Les prestations des ingénieurs spécialisés (CVSE, thermicien, et acousticien, géomètre, etc.) sont comprises dans le prix d'achat.

Toutes demandes de modifications ou d'adaptation demandées par l'acquéreur, nécessitant l'intervention d'un ingénieur ou d'un spécialiste, seront à sa charge.

B. DELAIS

Un planning sera établi indiquant, pour chaque lot, les délais devant être respectés pour procéder à des choix ou à des modifications. Si les délais impartis ne sont pas respectés, les choix de base seront réalisés.

Le choix des fournisseurs est déterminé par la promotion et, en principe, aucun changement n'est possible. Cependant, en cas d'accord de la promotion et de choix, par l'acquéreur, d'un autre fournisseur que ceux prévus par le contrat, le délai de prise de possession ne sera plus garanti.

V. REMARQUES GENERALES

Les acheteurs sont rendus attentif au fait que les techniques de construction actuelles ne permettent pas de se prémunir contre tout risque de fissuration.

Les promoteurs se réservent le droit, dans le but d'améliorer ou de se conformer à 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.

Les soussignés déclarent qu'ils ont pris connaissances des diverses clauses du présent descriptif.

Monthey, le

Mme, M.

SC Concept Sàrl