



Les Jardins du Bisse

CONSTRUCTION DE 11 RESIDENCES EN PPE
parc. 2100 Champlan // Commune de Grimisuat

RCI Immobilier Sàrl & HILANarchitecture Sàrl

Promoteur & Entreprise générale
Rte de la Drague 14, 1950 Sion
info@jardins-du-bisse.ch
www.jardins-du-bisse.ch

DESCRIPTIF TECHNIQUE DE VENTE



I. PRÉAMBULE.....	3
II. DESCRIPTION GÉNÉRALE.....	3
A. Mandataire en charge du projet.....	3
III. DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION.....	4
A.Travaux préparatoires.....	4
B.Canalisations.....	4
C.Composition de l'enveloppe extérieure du bâtiment.....	4
1. Murs de façades des appartements.....	4
2. Murs des parties contre terre.....	4
3. Murs apparents du parking couvert.....	4
4. Fenêtres et stores.....	4
5. Toiture.....	4
6. Fenêtres et stores de toiture (Velux).....	4
D. COMPOSITION DES PLANCHERS HORIZONTAUX.....	5
1. Rez inférieur (radier).....	5
1.1. Surfaces non chauffées (voies d'accès et caves).....	5
1.2. Surfaces chauffées.....	5
2. Planchers sur rez inférieur.....	5
2.1. Sur parties non chauffées (parking couvert et caves).....	5
2.2. Sur parties chauffées.....	5
3. Planchers sur rez supérieur.....	5
4. Planchers des étages supérieurs des duplex.....	5
E. Parois intérieures.....	6
1. Parois mitoyennes contre appartements voisins.....	6
2. Parois mitoyennes contre cage d'escalier.....	6
3. Parois de séparations à l'intérieur des appartements.....	6
F. Menuiserie intérieure et cuisine.....	6
1. Portes.....	6
2. Mobilier encastré.....	6
3. Agencements de cuisine.....	6
G. Installations sanitaires et ventilation.....	7
1. Généralités et communs.....	7
2. Appareils et accessoires des appartements (selon choix de base du chapitre IV).....	7
2.1. Espace lavabo.....	7
2.2. Espace douche.....	7
2.3. Espace baignoire.....	7
2.4. Espace WC.....	7
2.5. Espace colonne de lavage.....	7
2.6. Ventilation.....	7

H. Revêtements intérieurs.....	8
1. Chambres	8
2. Cuisine.....	8
3. Séjour – salle à manger.....	8
4. Entrée et dégagement	8
5. Locaux humides.....	8
6. Surfaces extérieures privatives.....	8
7. Intérieurs caves	8
8. Cage d'escalier intérieure commune	8
I. Installations électriques et multimédia	9
1. Parties communes	9
2. Appartements	9
2.1. Tableaux d'appartements	9
2.2. Entrée et dégagement.....	9
2.3. Chambres.....	9
2.4. Cuisine.....	9
2.5. Séjour – salle à manger.....	9
2.6. Salle de bain principale	9
2.7. Salle de bain secondaire (le cas échéant).....	9
2.8. WC séparé (le cas échéant	10
2.9. Loggias / terrasses	10
2.10.Stores.....	10
2.11.Caves (installations raccordées au compteur électrique de l'appartement).....	10
2.12.Garages le cas échéant (installations raccordées au compteur électrique de l'appartement).....	10
2.13.Places de stationnement privatives.....	10
J. Aménagements extérieurs	10
K. Ascenseur	10
IV. BUDGETS CORRESPONDANTS AUX CHOIX DE BASE.....	11
A. Agencements.....	11
B. Revêtements des sols & parois de pièces humides	11
C. Remarques	11
V. REMARQUES GÉNÉRALES.....	12

I. PRÉAMBULE

Le projet des Jardins du Bisse se compose de deux petits bâtiments de quatre et sept appartements, reliés aux accès, garages et caves par ascenseur.

La combinaison entre l'installation de panneaux solaires photovoltaïque, une pompe à chaleur à géothermie, ainsi qu'une enveloppe thermique de classe énergétique supérieure, aura pour conséquence une économie massive des charges d'exploitation.

Le présent descriptif expose la PPE Les Jardins du Bisse, dont les appartements se répartissent comme suit :

- Bâtiment Le Clavau

Lot n°1 : 3.5 pièces avec jardin privatif

Lot n°2 : 3.5 pièces avec jardin privatif

Lot n°3 : 4.5 pièces avec jardin privatif et en attique (hauts plafonds)

Lot n°4 : 4.5 pièces avec jardin privatif et en attique (hauts plafonds)

- Bâtiment Le Mont d'Orge

Lot n°5 : 3.5 pièces avec jardin privatif

Lot n°6 : 3.5 pièces avec jardin privatif

Lot n°7 : 2.5 pièces avec loggia

Lot n°8 : 2.5 pièces avec loggia

Lot n°9 : 2.5 pièces avec loggia

Lot n°10 : 3.5 pièces avec loggia et en attique (hauts plafonds)

Lot n°11 : 3.5 pièces avec loggia et en attique (hauts plafonds)

II. DESCRIPTION GÉNÉRALE

A. MANDATAIRE EN CHARGE DU PROJET

Le bureau HILANarchitecture sàrl, mSc. dipl. Arch. EPFL, associé au Maître de l'ouvrage et concepteur du projet, assurera également la direction architecturale de l'ouvrage, jusqu'à la remise des clés.

Pour une réalisation selon les techniques et exigences les plus récentes en la matière, l'élaboration du projet est réalisé en étroite collaboration avec le bureau d'ingénieur Gex & Dorthe Ingénieurs Sàrl (www.gex-dorthe.ch), qui assure le calcul des ouvrages de maçonnerie, de béton-armé et de la charpente bois.

III. DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

A. TRAVAUX PRÉPARATOIRES

Les travaux préparatoires comprennent la sécurisation du périmètre du chantier, les travaux de terrassement, et le traitement dans les règles de l'art du fond de fouille.

B. CANALISATIONS

Réseau de canalisations des eaux usées et des eaux de pluie exécuté dans les règles de l'art, comprenant l'acheminement des canalisations assurée de manière gravitaire (sans pompe de relevage), jusqu'à la chambre de contrôle située en bord de parcelle, et le raccordement adéquat au collecteur communal.

C. COMPOSITION DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT

(descriptif des compositions allant de l'intérieur vers l'extérieur)

1. Murs de façades des appartements

- crépi intérieur jusqu'à 1.5 mm
- béton armé et/ou maçonnerie selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- isolation thermique selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- crépi extérieur, grain et couleur selon conception de l'architecte

2. Murs des parties contre terre

- béton armé apparent selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- étanchéité selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- drain périphérique et/ou chemise de drainage appropriée

3. Murs apparents du parking couvert

- béton armé apparent selon exigences des mandataires spécialisés concernés

4. Fenêtres et stores

- cadres et guichets de fenêtres en PVC, sans traitement particulier (blanc) côté intérieur, et avec plaxage d'usine (couleur) coté extérieur, selon conception esthétique de la façade de l'architecte.
- ouvrants à la française + oscillo-battants
- vitrages isolants selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- stores extérieurs à lamelles orientables sur les façades est, ouest et sud, motorisés sur télécommandes, teinte selon choix de l'architecte

5. Toiture

- panneaux de plâtre intérieurs jointoyés et enduits, finition lissée peinture blanche
- complexe d'isolation en laine de bois ou minérale, selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- sous-couverture étanche selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- contre-lattage de ventilation
- lattage et couverture en tuiles céramique selon choix de l'architecte, panneaux solaires photovoltaïques
- ferblanterie cuivre ou inox, selon choix de l'architecte

6. Fenêtres et stores de toiture (Velux)

- intérieur PVC blanc

- ouvrants par projection ou par rotation
- vitrage isolant selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- ferblanterie cuivre ou inox, selon choix de l'architecte
- dans les chambres: stores extérieurs motorisés sur télécommandes, assurant un obscurcissement et une protection solaire totale.

D. COMPOSITION DES PLANCHERS HORIZONTAUX

(descriptif des compositions allant du bas vers le haut)

1. Rez inférieur (radier)

1.1. Surfaces non chauffées (voies d'accès et caves)

- béton de propreté sur support compacté, selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- radier en béton armé selon exigences des mandataires spécialisés concernés, finition talochée propre de la surface

1.2. Surfaces chauffées

- béton de propreté sur support compacté, selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- radier en béton armé selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- lé d'étanchéité en carton bitumé avec remontées sur les éléments porteurs
- isolation thermique sous chape, type et épaisseur selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- chape ciment ou anhydrite avec chauffage de sol intégré
- revêtement de sol

2. Planchers sur rez inférieur

2.1. Sur parties non chauffées (parking couvert et caves)

- dalle en béton armé apparent selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- isolation thermique sous chape, type et épaisseur selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- chape ciment ou anhydrite avec chauffage de sol intégré
- revêtement de sol

2.2. Sur parties chauffées

- béton armé
- chape ciment ou anhydrite avec chauffage de sol intégré
- revêtement

3. Planchers sur rez supérieur

- béton armé, composition selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- isolation phonique en laine minérale, type et épaisseur selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- chape ciment ou anhydrite avec chauffage de sol intégré
- couche phonique supplémentaire selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- revêtement

4. Planchers des étages supérieurs des duplex

- béton armé, épaisseur selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- isolation phonique en laine minérale, type et épaisseur selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- chape ciment ou anhydrite avec chauffage de sol intégré
- couche phonique supplémentaire selon exigences des mandataires spécialisés concernés
- revêtement

E. PAROIS INTÉRIEURES

(descriptif des compositions allant de l'intérieur vers l'extérieur)

1. Parois mitoyennes contre appartements voisins

- Béton armé, épaisseur et composition selon norme phonique en vigueur

2. Parois mitoyennes contre cage d'escalier

- enduit au plâtre
- isolation thermique selon norme en vigueur
- mur en maçonnerie
- crépi extérieur en grain jusqu'à 2.5 mm

3. Parois de séparations à l'intérieur des appartements

- carreaux de plâtre type Alba, finition crépi grain jusqu'à 1.5 mm

F. MENUISERIE INTÉRIEURE ET CUISINE

1. Portes

- Portes palières des appartements anti-feu selon prescriptions AEAI, en panneaux lourds (indice d'affaiblissement du panneau min. 43 dB) sur cadre de bois dur, serrure à verrouillage type tribloc, système de verrouillage avec cylindres protégés de type KABA avec 6 clés, finition intérieure peinture émail blanc, et extérieure selon choix de l'architecte, mise en passe avec porte d'accès principale, boîte aux lettres, cave et garage.
- Portes de communication intérieures des appartements en panneaux mi-lourds, peinture émail blanc, poignées droites en inox brossées, serrures à clés chiffrées

2. Mobilier encastré

Penderie d'entrée est compris dans le prix de l'appartement selon les budgets du chapitre IV, composé des éléments suivants:

- portes: mélaminées ou peinture émail blanche
- intérieur d'armoire: mélaminé blanc
- équipement: barre de penderie et rayons réglables en hauteur

3. Agencements de cuisine

Agencement sans plus-value compris dans le budget du chapitre IV:

- dimensions et agencement selon plan de vente, surfaces visibles stratifiées couleur à choix
- Appareils comprenant:
 - 1 évier et mitigeur mobile
 - 1 table de cuisson vitrocéramique, sans plus-value pour système à induction
 - 1 hotte d'aspiration à recyclage d'air autorégénérant
 - 1 four en hauteur
 - 1 frigidaire avec partie congélateur
 - 1 lave-vaisselle intégré

G. INSTALLATIONS SANITAIRES ET VENTILATION

1. Généralités et communs

- production de l'eau chaude de chauffage et sanitaire assurée par une pompe à chaleur géothermie elle même alimentée par les panneaux solaires photovoltaïque, charges d'entretien partagées selon conditions du contracting annexé.
- distribution du chauffage par le sol, distribution dans les chapes par tubes multicouches type Metalplast
- thermostat d'ambiance dans les séjours et chambres
- distribution des conduites jusqu'aux collecteur d'appartement en tubes inox ou multicouches isolés
- collecteur dans chaque appartement avec compteur et vanne d'arrêt de sécurité
- raccordement des appareils reliés au collecteur en tubes type Sanipex

2. Appareils et accessoires des appartements (selon choix de base du chapitre IV)

2.1. Espace lavabo

- lavabo suspendu émaillé blanc
- mitigeur chromé mono-commandé
- armoire pharmacie avec miroir et luminaire intégrée
- 1 barre à linge
- 2 crochets

2.2. Espace douche

- douche et/ou italienne carrelée
- porte de douche vitrée
- mélangeur chromé avec glissière et douche de tête
- porte-savon pour produits de douche

2.3. Espace baignoire

- baignoire encastrée en acier émaillé blanc, dimensions 170 x 75cm, revêtement du tablier carrelé
- mélangeur chromé avec glissière
- paroi antiéclaboussures en verre
- porte-savon pour produits de douche

2.4. Espace WC

- cuvette suspendue émaillée blanc
- système de chasse d'eau intégrée Geberit
- lunette et couvercle système d'abaissement avec amortisseur
- porte-papier toilette

2.5. Espace colonne de lavage

- espace pré-installé pour la colonne lave-linge sèche-linge (arrivée et évacuation d'eau, prises électriques sur groupe séparé)
- machines et raccordement non compris dans le prix de vente

2.6. Ventilation

- extracteur d'odeur et d'humidité automatiques pour les pièces humides démunies de fenêtre

H. REVÊTEMENTS INTÉRIEURS

1. Chambres

- Sol: parquet (selon budget du chapitre IV)
- plinthes: bois ou dérivé du bois peinture émail blanc
- murs: finition crépi fin grain jusqu'à 1.5mm
- plafond horizontaux: peinture enduit lissé blanche en peinture sans grain
- plafond de toiture: enduits lissés, peinture sans grain

2. Cuisine

- Sol: carrelage (selon budget du chapitre IV)
- plinthes: bois ou dérivé du bois peinture émail
- murs: finition crépi fin grain jusqu'à 1.5mm
- plafond horizontaux: peinture enduit lissé blanche en peinture sans grain
- plafond de toiture: enduits lissés, peinture sans grain

3. Séjour – salle à manger

- Sol: carrelage (selon budget du chapitre IV)
- plinthes: bois ou dérivé du bois peinture émail
- murs: finition crépi fin grain jusqu'à 1.5mm
- plafond horizontaux: peinture enduit lissé blanche en peinture sans grain
- plafond de toiture: enduits lissés, peinture sans grain

4. Entrée et dégagement

- sol: carrelage (selon budget du chapitre IV)
- plinthes: bois ou dérivé du bois peinture émail
- murs: finition crépi fin grain jusqu'à 1.5mm
- plafond horizontaux: peinture enduit lissé blanche en peinture sans grain
- plafond de toiture: enduits lissés, peinture sans grain

5. Locaux humides

- sol: carrelage (selon budget du chapitre IV)
- murs parties « sèches »: enduits et lissés, peinture lavable
- murs parties « humides »: jusqu'à hauteur de 2.0m: carrelage. Solde: enduits et lissés, peinture lavable
- plafonds: peinture enduit lissé blanche en peinture sans grain

6. Surfaces extérieures privatives

- loggia et terrasses: revêtement de sol dalle grès budget fourniture 50.- / m², pose ajourée sur taquets
- revêtement des parois et du plafond similaires aux revêtement de la façade selon choix de l'architecte
- jardin: pelouse sur couche de terre végétale, avec plantation

7. Intérieurs caves

- sol béton taloché propre, cloisons et portes en bois

8. Cage d'escalier intérieure commune

- murs isolés et finition crépi grain jusqu'à 2mm, selon choix de l'architecte
- paliers et escaliers en béton armé talochés propre

I. INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES ET MULTIMÉDIA

1. Parties communes

- tableau de distribution général situé dans le local technique pour l'alimentation et le pilotage des installations de production de chaud/froid et l'ensemble de l'éclairage intérieur et extérieur des parties communes et des parking.
- installations d'éclairage des surfaces communes comprenant la lustrerie selon choix de l'architecte avec pilotage automatisé géré par des détecteurs de présence ou minuterie, selon emplacement.
- multimédia: raccordement du bâtiment à la fibre optique et au téléseu

2. Appartements

2.1. Tableaux d'appartements

- comprenant les circuits nécessaires à l'alimentation des installations du logement ainsi que les périphériques nécessaires au pilotage des installations électriques

2.2. Entrée et dégagement

- 1 interrupteur à l'entrée: commande 1 point lumineux au plafond
- 1 prise sur interrupteur
- 1 sonnette sur le palier

2.3. Chambres

- 1 interrupteur double / prise aspirateur: commande 1 point lumineux au plafond et 1 prise commandée par prise triple
- 2 prises triples (3 pour chambres parents)

2.4. Cuisine

- 1 interrupteur/prise sur plan de travail avec éclairage spots sous meuble compris dans le budget de la cuisine
- 1 interrupteur avec spots encastrés sur l'ilot central, le cas échéant (selon choix de base du chapitre IV)
- 1 prises triples dans le meuble de l'ilot central, le cas échéant
- raccordement de tous les appareils

2.5. Séjour – salle à manger

- 1 interrupteur double: commande 2 points lumineux au plafond et 1 prise commandée par prise triple
- 3 prises triples (1 prise commandée par prise triple)
- 1 prise multimédia

2.6. Salle de bain principale

- 1 interrupteur: commande 1 point lumineux au plafond et l'armoire pharmacie
- 1 prise triple à proximité des lavabos
- prises pour lave-linge et sèche-linge
- raccordement du ventilateur temporisé sur la lumière

2.7. Salle de bain secondaire (le cas échéant)

- 1 interrupteur: commande 1 point lumineux au plafond et l'armoire pharmacie
- 1 prise triple à proximité des lavabos
- raccordement du ventilateur temporisé sur la lumière, le cas échéant

2.8. WC séparé (le cas échéant)

- 1 interrupteur: commande 1 point lumineux au plafond
- raccordement du ventilateur temporisé sur la lumière

2.9. Loggias / terrasses

- 1 prise étanche
- 1 éclairage par plafonnier ou applique, fourniture et pose par le promoteur et choix par l'architecte afin d'assurer l'unité esthétique extérieure

2.10. Stores

- Raccordement de tous les stores de l'appartement selon description du chapitre C.4, comprenant 1 télécommande « physique » par pièce.

2.11. Caves (installations raccordées au compteur électrique de l'appartement)

- 1 interrupteur avec point lumineux au plafond
- 1 prise simple pour raccordement congélateur ou autre

2.12. Garages le cas échéant (installations raccordées au compteur électrique de l'appartement)

- 1 interrupteur/prise avec point lumineux au plafond
- 1 prise triple à l'intérieur
- tube vide pour raccordement de la motorisation de la porte de garage (en option)

2.13. Places de stationnement privatives

- pré-équipement pour borne électrique constituée d'un tube vide relié aux compteurs du local technique

J. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- accès au parking en pavés ou autre revêtement selon choix de l'architecte
- places de stationnement grille gage ou autre revêtement selon choix de l'architecte
- cheminements piéton en pavé filtrant ou autre revêtement filtrant selon choix de l'architecte
- type et disposition de l'arborisation selon choix de l'architecte
- pergola en bois ajournée, le cas échéant

K. ASCENSEUR

- ascenseur selon les normes et autorisations spécifiques desservant tous les étages et accessible aux fauteuils roulants

IV. BUDGETS CORRESPONDANTS AUX CHOIX DE BASE

A. AGENCEMENTS

		Cuisines et appareils [fourniture et pose]	Appareils sanitaire [fourniture]	Armoire penderie [fourniture et pose]
Lot n° 1	3.5p	CHF 17'000.-	CHF 8'500.-	CHF 1'500.-
Lot n° 2	3.5p	CHF 17'000.-	CHF 8'500.-	CHF 1'500.-
Lot n° 3	3.5p	CHF 17'000.-	CHF 8'500.-	CHF 1'500.-
Lot n° 4	3.5p	CHF 17'000.-	CHF 8'500.-	CHF 1'500.-
Lot n° 5	4.5p	CHF 20'000.-	CHF 10'000.-	CHF 1'500.-
Lot n° 6	4.5p	CHF 20'000.-	CHF 10'000.-	CHF 1'500.-
Lot n° 7	2.5p	CHF 15'000.-	CHF 7'000.-	CHF 1'500.-
Lot n° 8	2.5p	CHF 15'000.-	CHF 7'000.-	CHF 1'500.-
Lot n° 9	2.5p	CHF 15'000.-	CHF 7'000.-	CHF 1'500.-
Lot n° 10	3.5p	CHF 17'000.-	CHF 8'500.-	CHF 1'500.-
Lot n° 11	3.5p	CHF 17'000.-	CHF 8'500.-	CHF 1'500.-

B. REVÊTEMENTS DES SOLS & PAROIS DE PIÈCES HUMIDES

Parquet flottant fourniture : CHF 50.00 / m2
pose : comprise dans le prix de vente.

Carrelage (sols) : fourniture : CHF 50.00 / m2
pose : comprise dans le prix de vente.

Faiences (parois) fourniture : CHF 50.00 / m2
pose : comprise dans le prix de vente.

C. REMARQUES

Les prix des fournitures indiqués dans le chapitre IV sont des prix publics TVA 8.1% incluse et qui ne correspondent pas aux prix négociés par le Maître de l'ouvrage. De ce fait, un écart de prix supérieur peut intervenir entre le choix de base et le choix des éventuelles modifications souhaitées par l'acquéreur.

La pose des appareils et accessoires sanitaires sont compris dans le prix de vente selon choix de base du Maître de l'ouvrage. Si le choix de l'acquéreur doit provoquer une augmentation du temps de pose de l'installateur, il en supporte la plus-value correspondante. Il en va de même pour les revêtements de sols et parois.

V. REMARQUES GÉNÉRALES

Le maître de l'ouvrage se réserve 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 finitions sont au gré du preneur.

Des modifications sont possibles, en accord avec l'architecte et l'ingénieur du projet.

Si l'acquéreur décide de procéder à certains travaux, ou faire certaines acquisitions en direct, les montants initialement prévus dans le budget seront diminués selon l'objet.

Les fissures dues au retrait, légères et inévitables ne pourront pas faire l'objet de réserve et ne seront pas considérées comme défaut au sens de la norme SIA 118.

Tous les prix sont TTC.

La réception des travaux se fera conformément aux normes SIA. Cependant, il est précisé que certaines observations qui pourraient être relatées par l'acquéreur comme défauts ne seront pas prises en considération par les promoteurs, notamment :

- Toute micro-fissure ne dépassant 1 mm
- Tout défaut non visible à une distance de 3 m
- Toute rayure sur un verre non visible à 3 m et sans contre-jour.

Les revêtements de sols, murs et plafonds sont réceptionnés debout, avec une lumière naturelle non rasante et sans contre-jour. Les défauts qui pourraient être visibles lors d'un éclairage artificiel rasant ne seront pas pris en considération.

Suivant le type de finition choisi par l'acquéreur, les promoteurs se réservent le droit de refuser toute garantie à l'acquéreur.