

---

# Immeuble Les Amandiers

---

## À Sierre

---

Charmant immeuble  
de 22 appartements

---

**mjd architectes sa**

Chemin des cibles 21  
1997 Haute-Nendaz

tél 027 288 53 51  
e-mail : [info@mjd.ch](mailto:info@mjd.ch)  
[www.mjd.ch](http://www.mjd.ch)



## Préambule

Ce projet a été conçu dans l'optique de créer un immeuble résidentiel à Sierre, offrant une vue imprenable sur Crans-Montana et la vallée, tout en étant à proximité de la gare CFF. L'emplacement de cet immeuble permet un accès facile à toutes les commodités offertes par la ville de Sierre. Il propose des pièces spacieuses et lumineuses, complétées par des aménagements intérieurs et extérieurs dans un style d'architecture contemporaine.

La construction :           1 bâtiment de 22 appartements en résidences principales  
                                      2 surfaces « commerciales »  
                                      31 places de parc intérieures  
                                      3 places de parc extérieures

Commune :                    Sierre

Principe :                    Dans tout élément de construction qui ne serait être décrit avec suffisamment de précision ci-après, mais l'esprit général du descriptif et le degré de qualité et de confort défini pour l'ensemble seront déterminants pour l'estimation de toute plus-value. Des modifications pourraient être apportées par le Maître de l'Ouvrage pour des raisons techniques, elles seront présentées à l'acquéreur avant réalisation.  
Ces modifications ne diminueront en rien la qualité générale de l'ouvrage.  
Les prestations et travaux décrits dans ce descriptif sont compris dans le prix de l'ouvrage. Des modifications ou suppléments demandés par l'acquéreur sont à décompter et mis à sa charge. Ces immeubles sont conçus de manière à répondre aux exigences énergétiques légales « standard ».

Normes et règles de l'art :

Les règles de l'art et normes SIA, largement reconnues dans chaque corps de métiers, sont applicables. Les prescriptions légales et autres directives émanant d'autorités publiques sont à respecter.

## 2- BATIMENT

---

### 201 Fouille en pleine masse

- Décapage de la terre végétale et évacuation ou stockage.
- Fouille en pleine masse à l'emprise des bâtiments et accès.
- Terrassements complémentaires pour fondations et canalisations.
- Mise en dépôt sur le chantier des matériaux à réutiliser.
- Mise en place des matériaux de remblayage stockés sur place y compris de matériaux de remblayage d'apport éventuel si nécessaire.

### 211.1 Echafaudages

- Montage et démontage des échafaudages nécessaires à l'exécution des travaux.

### 211.4 Canalisations intérieures et raccordements au réseau, eaux pluviales

- Canalisations intérieures réalisées en PE et extérieur en PVC ou PE selon les recommandations de la norme SIA.
- Raccordements au réseau communal de tous les équipements nécessaires à l'exploitation du bâtiment (exemple : eau potable, eau claire, électricité, TV, TT).
- Regard de contrôle pour eaux claires, eaux usées et services pour l'entretien.
- Drainage en tuyau perforé sur le pourtour du bâtiment avec pipe de rinçage.
- Eaux pluviales séparées.

### 211.5 Béton, béton armé et maçonnerie

- Travaux de protection – barrières verticales, horizontales, ponts d'ascenseur etc.
- Le radier et les dalles en béton armé coulé sur place seront dimensionnés par l'ingénieur civil.
- Les murs en béton armé de la structure porteuse coulé sur place, seront dimensionnés par l'ingénieur civil.
- Les toitures des bâtiments en béton armé coulés sur place seront dimensionnées par l'ingénieur civil.
- Etanchéité contre ouvrage enterré avec une masse bitumineuse, bande d'étanchéité collée sur le joint de reprise radier/murs protégée par une couche drainante type Delta drain ou similaire.
- Sauts-de-loup en béton armé coulés sur place ou préfabriqués avec grilles caillebotis en acier zingué au feu.
- Murs en briques ciment dans les sous-sols, apparents, montés propre à joints plats.
- Escaliers intérieurs en béton armé coulé sur place ( finition carrelage)

### 215 Façade en bois - pergola

- Lamage vertical selon plan de l'architecte.
- Murs pour séparation des pergolas.

- Pergola selon plan d'architecte.

## 221.0 Fenêtres

- Fenêtres et portes fenêtres isolantes en PVC ( $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{k}$ )
- Couleur intérieur anthracite, couleur extérieur anthracite.
- Triple vitrage.
- Exigence acoustique selon rapport acoustique :  $Rw'$  (Ctr) de 35 (-3) dB(A).
- Seuils de 2,5 cm à l'intérieur et l'extérieur
- Respect des exigences de la norme SIGAB.

## 221.5 Portes (baies vitrées)

- Baies vitrées isolantes en PVC ( $U=0.7 \text{ W/m}^2\text{k}$ ).
- Couleur intérieur anthracite, couleur extérieur au choix de l'architecte.
- Triple vitrage.
- Exigence acoustique selon rapport acoustique :  $Rw'$  (Ctr) de 35 (-3) dB(A).
- Seuils selon les normes handicapées en vigueur
- Respect des exigences de la norme SIGAB.

## 222 Ferblanterie

- La collecte des eaux pluviales se fera à l'aide de chéneaux demi-rondes en alu ou de tuyaux de drainage dans le gravier, en fonction de la surface.
- Descentes eau pluviale en façade en alu.
- Un lanterneau pour exutoires de fumée au-dessus de chaque cage d'escalier selon prescriptions incendie.
- Pour les terrasses, une bande de serrage en alu assurera l'étanchéité selon les normes en vigueur.

## 224.1 Etanchéité soutes terrasses

- Etanchéité sur dalle terrasses en lès bitumineux.
- Revêtement des terrasses, des zone publiques et pergolas grès cérame sur taquets.

## 225 Etanchéités et isolations spéciales

- Revêtement coupe-feu, remplissage des gaines techniques et des passages de canalisations en laine minérale selon prescriptions AEAL.
- Protection incendie, compartimentages et revêtements selon les prescriptions légales et le concept standard de protection incendie.

## 226 Isolation périphérique

- Les façades du rez inférieur, rez supérieur et rez-de-chaussée (partiel selon plans d'architecte), sont en isolation périphérique à coupure thermique en polystyrène expansé d'une épaisseur de 18cm, appliquée par collage sur la structure porteuse du bâtiment.
- Les façades du rez-de-chaussée (partiel selon plans d'architecte), 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, sont en isolation interne à coupure thermique en polystyrène expansé d'une épaisseur de 18cm, appliquée par collage sur la structure porteuse du bâtiment.

- Les façades du 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, sont en isolation périphérique doublée en bois à coupure thermique selon prescription du dossier thermique, appliquée par collage sur la structure porteuse du bâtiment.
- Avec bandes filantes RF1 selon normes en vigueur.
- Isolation périphérique crépie ou boisée selon plans de façade.
- Une partie du revêtement final des façades extérieures avec un enduit.
- Crépi de finition extérieur dans le rez inférieur, rez supérieur et rez-de-chaussée (partiel selon plans d'architecte).
- Béton brut de décoffrage (planches) à l'extérieur dans le rez-de-chaussée (partiel selon plans d'architecte), 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage.
- Lambrissage en bois vertical à l'extérieur dans le 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage.
- Tablettes de fenêtres en alu finition anthracite.
- Encadrements dans le 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage en mélèze.

## 228 Protection solaire

- Stores à lamelles verticale orientables type AV-700 ou similaire, électrique dans toutes les pièces.

## 230 Installations électriques

### Généralités

- Mise à terre équipotentielle intégrée au radier du bâtiment.
- Raccordement général depuis le réseau.
- Comptage centralisé dans le local technique de chaque bâtiment.
- Installations électriques entièrement noyées et exécutées selon les normes en vigueur.
- La fourniture et la pose des lustreries ne sont pas comprises dans le présent contrat d'entreprise générale. (Compris pour les communs et les balcons)
- Interphone asservissant la porte d'entrée de l'immeuble.
- Les portes d'entrées seront munies d'une gâche électrique dont l'ouverture pourra être commandée depuis l'interphone de chaque appartement.
- 1 alimentation par appartement pour colonne de lave-linge / sèche-linge.

### Communs

- Les halls d'entrées ainsi que les couloirs de cages d'escalier seront équipés de spots, un détecteur sera posé.
- Selon le rapport feu les cages d'escaliers seront équipées d'un éclairage de secours et d'une signalisation des chemins de fuites.
- 1 prise par étage dans chaque cage d'escalier.
- Raccordement des exutoires de fumée dans cages d'escalier.
- Une commande pompier au niveau des entrées sera prévue par bâtiment.

### Caves et garages

- Les caves seront équipées d'un point lumineux avec interrupteurs (uniquement pose d'une ampoule).
- Une prise 230 V/13 A par cave qui sera raccordée directement au compteur de l'appartement.
- Chaque niveau de parking sera équipé de points lumineux avec détecteur ; alimentation pour la porte de garage prévue et une prise triple.

### Locaux techniques

- Le local sera équipé d'un luminaire fluorescent (1 x 36 W) ou plus en cas de besoin selon la taille respective du local, commandé(s) par un interrupteur ainsi que d'une prise 230 V/13 A.

## **Appartements** (Selon plans électriques individuels pour chaque lot)

- Hall d'entrée
  - 1 tableau secondaire.
  - 1 interphone intérieur encastré, main libre, système à 2 conducteurs avec poussoir de déverrouillage de gâche C122.
  - 1 poussoir sonnerie avec porte étiquette à l'extérieur de l'appartement.
  - 1 à 2 points lumineux.
  - 1 interrupteur schéma III.
  
- Cuisine
  - 1 à 3 point lumineux au plafond.
  - 1 interrupteur avec prise incorporée pour commande.
  - 2 prises 3 x T13 sur le plan de travail.
  - 1 prise 230V hotte de ventilation.
  - 1 prise 230V réfrigérateur-congélateur.
  - 1 prise 230V lave-vaisselle.
  - 1 raccordement 380V cuisinière vitrocéramique.
  - 1 raccordement 380V four à chaleur tournante.
  - Store électrique.
  
- Séjour - coin à manger
  - 2 à 4 point lumineux au plafond.
  - 1 interrupteur avec prise incorporée pour commande.
  - 2 prises 3 x T13 dont une commandée.
  - 1 thermostat d'ambiance.
  - 1 prise TT équipée.
  - 1 prise TV équipée.
  - Store(s) électrique(s).
  
- Chambres master
  - 1 point lumineux au plafond.
  - 1 interrupteur à l'entrée avec prise incorporée.
  - 3 prises 3 x T13.
  - 1 prise TT (non équipée).
  - 1 prise TV (non équipée).
  - Thermostat
  - Store électrique.
  
- Chambres
  - 1 point lumineux au plafond.
  - 1 interrupteur à l'entrée avec prise incorporée.
  - 2 prises 3 x T13.
  - Thermostat.
  - Store électrique.
  
- Salle de douche
  - 1 point lumineux au plafond.
  - 1 interrupteur avec prise incorporée.
  - 1 point raccordement pharmacie avec prise rasoir.
  
- Salle de bain
  - 1 point lumineux.

- 1 interrupteur avec prise incorporée.
- 1 point raccordement pharmacie avec prise rasoir.
- Terrasse / pergola/ balcon principal (adjacent au séjour ou cuisine)
  - 1 à 2 points lumineux, selon la taille respective avec lustrerie fournie.
  - 1 interrupteur intérieur.
  - 1 prise étanche.

### 236 Installations à courant faible

- Pour les installations téléphoniques et télé-réseau, la fourniture et la pose des alimentations entre le répartiteur TT et les appartements sont prévus.
- Sonnerie.
- 2 entrées de l'immeuble platine interphone.
- Appartements : 1 interphone audio par appartement.

### 240 Installations de chauffage

Production de chaleur et distribution

- Production de chaleur par PAC dans le local technique et Système de Panneaux solaires.
- Boiler.
- Chaque appartement aura un collecteur pour le comptage individuel de chaleur servant aux décomptes des charges.
- Le chauffage à basse température sera noyé dans la chape ciment avec des tubes type Stalexible ou similaire.
- 1 thermostat d'ambiance sera installé par l'électricien dans le séjour et les chambres.

Communs

- Les parties communes du bâtiment seront tempérées.

### 244 Installations de ventilation

#### Garages

- Les garages seront ventilés naturellement.

#### Appartements

- Ventilation mécanique dans les salles de bain borgnes
- Aspiration d'air de la cuisine par hotte de filtre à charbon.

### 250 Installations sanitaires

Introductions dans le bâtiment et local technique

- Introduction et compteur général dans local technique.
- Production d'eau chaude sanitaire par PAC.
- Alimentation eau chaude et eau froide, nourrice d'eau froide dans le local technique, réducteur de pression, cannes d'arrêt général.
- Bac en inox sous nourrice.
- Alimentation générale d'eau chaude avec isolation.

#### Distributions et écoulements

- Distribution d'eau chaude et froide en conduites Pex ou similaire
  - Les colonnes principales en acier inox alimenteront les collecteurs de distribution installés dans chaque appartement.
  - Chaque appareil est raccordé en eau froide et respectivement en eau chaude par des conduites en Pex noyées dans les dalles.
  - Chaque appartement sera muni d'un compteur chaleur.
  - Les colonnes d'évacuation des eaux usées seront réalisées en Geberit Silent afin d'éviter les bruits d'écoulement d'eau.
  - Un raccordement eau chaude et eau froide ainsi qu'un écoulement sont prévus dans chaque appartement pour l'installation d'une colonne de lave-linge / sèche-linge (sans fourniture des appareils).
- Robinets d'arrosage extérieur
  - 1 robinet antigel d'arrosage par terrasse / pergola.

#### 251 Appareils sanitaires courants

- Fourniture d'appareils sanitaires standards auprès du fournisseur exclusif (selon choix du promoteur), selon offre de base relative à chaque appartement.
- Choix standards : appareils blancs, robinetteries chromées, accessoires chromés.

Montant TTC relatif à la fourniture de tous les appareils sanitaires compris dans le prix de vente:

- Appartement 1.5 pièces CHF 5'000.00 CHF
- Appartement 2.5 pièces CHF 6'000.00 CHF
- Appartement 3.5 pièces CHF 7'500.00 CHF
- Appartement 4.5 pièces CHF 10'000.00 CHF

#### 258 Agencement de cuisines

- Fourniture et pose d'appareils des cuisines auprès du fournisseur exclusif (selon choix du promoteur), selon offre de base relative à chaque appartement.
- Nombre d'éléments selon plans d'architecte

Montant TTC relatif à la fourniture et pose des cuisines compris dans le prix de vente :

- Appartements 1.5 pièces 10'000.00 CHF
- Appartements 2.5 pièces 12'000.00 CHF
- Appartements 3.5 pièces 15'000.00 CHF
- Appartements 4.5 pièces 18'000.00 CHF

#### 261 Ascenseur :

- Ascenseur pour 6 personnes donnant accès à tous les niveaux, adapté aux normes mobilité réduite.

## 271 Plâtrerie

- Cloisons intérieures non porteuses en carreaux alba, épaisseur 80mm. Crépis 10mm, finition couche de peinture blanc mat. Première rangée en alba hydrofuge (vert).
- Cloisons intérieures non porteuses en carreaux alba hydrofuge dans les salles d'eau, épaisseur 80mm. Crépis 10mm, finition couche de peinture blanc mat ou carrelage.
- Gypsages sur mur en béton non apparent. Lissage au plâtre Q3 (lisse), finition couche de peinture blanc mat.
- Gypsages au plafond, lissage au plâtre, finition couche de peinture blanc mat.

## 272 Ouvrages métalliques courant

- Boîtes aux lettres intérieures en aluminium éloxé nature, aux normes de la poste.
- Protections balcons et terrasses selon dessin de l'architecte.

## 273 Menuiserie intérieure

- Portes palières (entre appartements et cage d'escalier) coupe-feu type EI30, épaisseur 50mm.
- Portes intérieures en préfabriqué, cadres faux-cadres et embrasures, épaisseur de 40 mm, garniture en métal léger, laqué blanc.
- Une penderie en mélaminé est prévue pour accéder aux collecteurs de vannes.

## 275 Système de verrouillage

- Cylindre comprenant 5 clés sécurisées par appartement avec protection contre les copies. Elles ouvriront la porte d'entrée de l'immeuble, la porte de l'appartement, la cave et la porte à l'arrière du garage ainsi qu'à la boîte aux lettres du lot concerné.

## 281.0 Chape, couche thermique

- Isolation phonique sous chape (20mm + 20mm) entre étages.
- Bandes de rives pour dilatation de la chape.
- Chape ciment avec tubes de chauffage au sol.
- Locaux techniques, caves et garages : talochage à l'hélicoptère lors du bétonnage des radiers. (Pas de chape)

## 281.6 / 281.7 Revêtement de sols en carrelage et parquet

- Le montant TTC compris dans le prix de vente pour tous les revêtements de sol, et pour les revêtements des murs de salle de bain (jusqu'à hauteur de 210 cm), pour fourniture et pose droite :

- Séjour, cuisine, chambre, couloirs :	Parquet	90 CHF/m <sup>2</sup>
	Plinthes (parquet)	8 CHF/m <sup>2</sup>
- Salles d'eau, murs et sols	Carrelage	50 CHF/m <sup>2</sup>
	Plinthes (carrelage)	12 CHF/m <sup>2</sup>

Tout choix différent du budget et/ou d'un format de carreau supérieur à 60 x 60 ou inférieur à 30 \* 30cm fera l'objet d'un décompte de plus-values ou moins-values.

### 285.1 Traitement de surfaces peintures

Circulations des communs

- Sol : carrelage choix du promoteur
- Parois : béton apparent ou crépis
- Plafond : béton apparent ou peinture mate 2 couches, blanche, sur enduit

Garage

- Sol : béton taloché à l'hélicoptère, brut.
- Parois : brut.
- Plafond : brut.

Caves

- Sol : béton taloché à l'hélicoptère brut.
- Parois : brut.
- Plafond : brut.

Locaux techniques

- Sol : béton apparent ou carrelage
- Parois : brut.
- Plafond : brut.

Appartements

- Sol : selon pièce.
  - Séjour, cuisine, chambre, couloir : parquet.
  - Salles d'eau : carrelage.
  - Balcons : grès cérame sur taquets.
  - Terrasses et pergolas : grès cérame sur taquets.
- Parois : crépis blanc 10mm ou carrelage selon la pièce
- Plafonds : peinture mate 2 couches, blanche, sur enduit dans toutes les pièces.

### 287 Nettoyage du bâtiment

Les travaux de nettoyage de tous les appartements et des parties communes seront réalisés.

## 4- AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

### 40 Mise en forme du terrain

- Mise en forme du terrain selon les zones (les plans de l'autorisation de construction feront foi).
- Exécution des murs de soutènement selon plan d'architecte.

## 46 Route

- Réglage du fond, apport de grave pour coffres y compris réglages et pentes.
- Enrobé bitumineux pour les zones de circulation véhicule.
- Marquage des circulations et des places de parc.

## 5- FRAIS SECONDAIRES

---

### 512 Taxes de raccordements et autorisations

A la charge du Maître de l'Ouvrage

- Autorisation de construire.
- Taxes de raccordements eaux usées.
- Taxes de raccordements électriques.
- Taxes de raccordements eau potable.
- Taxes de raccordements téléseuil.

### 531 Assurances

La promotion est assurée en RC pour les travaux.

## Non compris dans le prix de vente

---

- Frais d'acte – financement – intérêts intercalaires.
- Le mobilier des appartements tel que les armoires encastrées, tables, lits, meubles de salles de bain etc, (Excepté la penderie mélaminée prévue pour accéder aux collecteurs de vannes.)
- Les rideaux, stores vénitiens intérieurs et les luminaires (dont spots) ainsi que leur pose.
- 8% d'honoraires sur le montant total des plus-values.

## 6- DISPOSITIONS GENERALES

---

L'acquéreur aura la possibilité d'effectuer des choix de matériaux, en particulier parquet, électricité, carrelages, faïences, coloris, revêtements des meubles de cuisine et appareils sanitaires. Ces modifications dont les différences de prix éventuelles seront à la charge des acquéreurs, elles devront toutefois être compatibles avec la technique du bâtiment et le support des revêtements. Ces choix devront donc être approuvés par le maître d'ouvrage.

La promotion se réserve le droit de procéder à des modifications de matériaux prévus dans le présent descriptif par des matériaux de qualité équivalente. Pour tout ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent descriptif, une exécution standard correspondant aux normes en vigueur est prévue.

Il est rappelé que certaines apparitions telles que petites variations dans les couleurs, légers retraites ou tassements, microfissures, etc., sont inhérents à la nature même de la construction et doivent être acceptées par le client et ne donnent droit à aucune revendication.

Le client est rendu attentif que des tassements ultérieurs de plusieurs centimètres (remblais, terrasse, pavés, dallages) peuvent apparaître dans les premières années après la construction. Ceci est inévitable et fait partie du processus de tassement des matériaux mis en remblai et ne donne droit à aucune revendication.

Les choix des matériaux se font auprès des fournisseurs et des entreprises mandatées par la promotion uniquement.

Les matériaux et coloris liaient aux parties communes, de tous les éléments de façade ainsi que les aménagements extérieurs sont imposés selon les choix de la promotion (toile de tente, dalle des terrasse, carrelage du balcon, séparation des balcons et jardins, etc...).

Fait à ..... le .....

**Acquéreur :** .....

**YLM SA:** .....