

le prado

IMMEUBLE RESIDENTIEL ET COMMERCIAL

Rue du Prado
Crans Montana

Descriptif de construction

Légende

Descriptif de construction

But du descriptif

Conditions générales

Information générale agencement

Prestation de base

Agencement boutique

Choix de concepteurs et entreprises

Mise en charge

Installations techniques

1 Descriptif de construction

1.1 But du descriptif

Ce descriptif de construction a comme but de fixer contractuellement le standard de construction du maître d'oeuvre. Il sert de base aux acquéreurs pour établir le projet d'agencement et donne aux architectes et ingénieurs les éléments techniques nécessaires à l'établissement des projets de finitions et d'agencements. Il fait partie intégrante du contrat d'achat. Ce descriptif est valable pour toute la durée de réalisation du bâtiment et des agencements jusqu'à la complète finition de l'ensemble des travaux.

Le projet de l'immeuble « Le Prado » prévoit la réalisation d'un bar restaurant avec terrasse au rez-de-chaussée avec des surfaces de commerces de détail et un institut bancaire dans la partie nord de l'immeuble sur plusieurs niveaux. Le solde de l'immeuble est destiné à la réalisation d'appartements.

Ce descriptif s'applique à l'ensemble des acquéreurs de la résidence.

1.2 Conditions générales

Les appartements et surfaces commerciales sont vendues à l'état brut, c'est-à-dire sans agencements et finitions à l'intérieur de la surface achetée, la prestation de base du maître d'ouvrage comporte la réalisation de l'immeuble, la réalisation des installations techniques conformément au descriptif ainsi qu'à l'agencement et qu'aux finitions des locaux communs et des aménagements extérieurs.

Abréviations :

Prestations de base = MO (Maître d'ouvrage)
Finition acquéreur = FA (Propriétaire)

Informations générales

Le descriptif de construction est structuré selon les codes des frais de constructions (CFC) du CRB (Centre suisse d'études pour la réalisation de la construction). Il contient une limitation et une suite logique des frais de constructions.

Les travaux se réfèrent à la norme SIA 112 et celle-ci doit impérativement être appliquée également pour les travaux de finitions et d'agencements.

Le propriétaire des commerces en particulier, est tenu de transmettre au constructeur les valeurs d'émission de chaleur par l'éclairage, les machines et appareils. Les prestations de base garantissent une puissance de chauffe selon la norme SIA. Une puissance complémentaire doit être prise en charge par le propriétaire. Le propriétaire doit mentionner si son activité commerciale

dégage des nuisances sonores, des émanations de gaz corrosifs, odeurs ou autres désagréments. Ces nuisances doivent être traitées dans le cadre du concept général au frais du propriétaire.

Le propriétaire tolère le passage de conduites dans le volume acheté (également conduites d'autres propriétaires), pour autant que ces conduites ne perturbent pas durablement le commerce ou la qualité du logement. Dans ce cas les protections sonores sont à la charge du demandeur. Une demande préalable est obligatoire.

La position et sections des conduites d'alimentation et d'évacuation sont définies sur plans ainsi que les différents locaux techniques au niveau du sous-sol. Tout changement par rapport aux plans reste réservé.

Afin de garantir une esthétique uniforme toute modification de la conception de base doit être soumise au constructeur pour approbation.

Normes

Les travaux de réalisation de l'immeuble, tant que les prestations du M.O. que les travaux de finitions des surfaces achetées doivent être exécutés selon les normes en vigueur et les conditions SIA ainsi que les prescriptions des associations professionnelles dans leur dernière version.

Les prescriptions de la SUVA sont applicables dans leur intégralité.

1.3 Informations générales agencements

Préliminaire

Le propriétaire est tenu à vérifier, avant le début des travaux d'agencement, toutes les mesures et surfaces de l'unité acquise. Le maître d'ouvrage ne donne aucune garantie sur des différences entre les plans et les mesures réelles.

Le propriétaire est tenu à respecter les prescriptions en relation avec la sécurité du travail, l'environnement, la santé publique, les autorisations nécessaires en relation avec le projet d'agencement ainsi que des normes d'exploitation.

Il s'engage à fermer pendant les travaux de finition l'unité achetée de manière correcte et étanche à la poussière. Les travaux seront exécutés en dehors de la saison touristique et en accord avec le promoteur.

Il dispose de tout matériel nécessaire pour la lutte contre les incendies pendant toute la durée des travaux d'agencement.

Plan de base

Le promoteur met à disposition de l'acheteur tout les plans disponibles de l'unité achetée.

Durée et temps de travail

Tous travaux en dehors des heures de travail normal, travail de nuit, travail les week-ends doivent être approuvés par le promoteur. Les autorisations nécessaires sont du ressort du propriétaire.

Physique du bâtiment

Des exigences supérieures aux normes en vigueur sont à la charge du propriétaire. Les émissions sonores nuisibles sont à isoler correctement dans le respect de la norme en vigueur. En matière de bruit, les exigences des art. 21 LPE et 32 ss OPB doivent être respectées. Les exigences du permis de construire font partie intégrante du contrat d'achat.

1.4 Prestation de base

Les prestations de base sont toutes réalisées dans les parties communes selon plans. Déterminant sont les travaux désignés dans les CFC (Code des frais de construction).

1.5 Agencement Commerces et Appartements

L'agencement comprend tous les travaux à l'intérieur de la surface achetée. Tous les travaux d'ajustage à l'extérieur du local en relation avec l'agencement sont considérés comme travaux d'agencement, par exemple :

- Exigences techniques et esthétiques supérieures
- Exigences statiques accrues
- Dispositifs spéciaux de sécurité
- Ouverture de murs et dalles

1.6 Choix de concepteurs et entreprises

Le propriétaire dispose du libre choix du concepteur et agenceur de la surface achetée. Il peut disposer des études techniques de base réalisées par le constructeur. Tous les frais d'études complémentaires sont à la charge du propriétaire. Une liste des bureaux techniques est jointe en annexe.

Bureaux d'études techniques

Les études techniques réalisées par le constructeur en relation avec la surface vendue seront remises aux propriétaires.

Les études techniques particulières du propriétaire doivent être approuvées par le bureau technique du Maître d'oeuvre.

Toute adaptation et modification du système statique et mise en charge supérieure aux valeurs indiquées doivent faire l'objet d'une autorisation du constructeur.

Choix de l'entreprise de construction

Les travaux de gros œuvre sont exécutés et coordonnés par le constructeur. Le propriétaire est de ce fait en relation contractuelle avec l'entreprise du maître d'ouvrage pour les travaux suivants :

- Travaux de démolition/démontage dans la surface achetée
- Exécution de chapes techniques et rhabillages
- Paroi de fermeture sur parties communes
- Installations de sécurité et d'évacuation.
- Installations de ventilation contrôlées « Minergie »

Les travaux doivent être adjugés au prix de la concurrence avec les produits et matériaux prescrits par le Maître d'ouvrage.

1.7 Mise en charge

La mise en charge maximale pour toutes les surfaces de vente ne sera pas supérieure à max. $q_r=5.0 \text{ kN/m}^2$ (500 kg/m²), y compris le poids du revêtement de sol.

Le sous sol peut supporter une charge de $q_r=10.0 \text{ kN/m}^2$ (1000 kg/m²).

Dans le cas de sollicitations supérieures une autorisation préalable doit être obtenue. Le propriétaire est dans tous les cas tenu de transmettre au constructeur le poids des faux plafonds, des appareils spéciaux ainsi que un dossier d'agencements.

Les agencements qui, d'une manière ou d'une autre, ont une influence sur le système statique doivent être approuvés préalablement par l'ingénieur responsable du gros œuvre.

1.8 Installations techniques

- La planification des installations techniques du bâtiment se réfère à la norme SIA 112/1 (Construction durable, 2005) ainsi qu'à la recommandation 2008/1 de la KBOB/IPB « la construction durable dans les contrats d'étude et de réalisation ».
- La production d'énergie se situe dans des locaux de la parcelle 719 par le moyen d'une chaudière à pellets. Le transfert se fait par une conduite à distance dans la sous-station de l'immeuble.
- La consommation d'énergie sera saisie par comptage. Le concept de mesure d'énergie est réparti selon les critères suivants : répartition

séparée par catégorie : électricité, aération, chauffage, sanitaire. L'eau potable est considérée comme une ressource d'énergie.

- L'enveloppe thermique du bâtiment est les installations techniques correspondent aux exigences du label « Minergie »
- Pour la protection contre le bruit, la norme SIA 181/2006 « protection contre le bruit dans le bâtiment » s'applique. Elle est assurée par des mesures constructives. Les éléments construits protègent des bruits aériens et solidiens des activités adjacentes. Les façades et les fenêtres protègent des bruits extérieurs.
- Les exigences concernant les éléments en contact avec les surfaces, cloisons contigües, respectent les exigences accrues.
- L'installation de ventilation sert principalement à garantir une qualité hygiénique de l'air et non comme installation de chauffage.
- Le conditionnement de l'air est garanti par l'installation et l'alimentation des surfaces rendues en froid technique. L'installation de base est réalisée par le maître de l'ouvrage, y compris la distribution jusqu'à la limite de la surface vendue.

2 Descriptif des travaux Résidence Le Prado

Le descriptif suivant règle les prestations entre le propriétaire (MO) et de l'acquéreur (FA).

Il règle les zones de contact entre les surfaces communes et les surfaces privées.

CFC	Type de travaux / descriptif	MO	FA
1	Travaux préparatoires		
112	Travaux de démolition à l'intérieur des surfaces achetées		x
2	Bâtiment		
21	Gros œuvre 1		
211	Travaux de maçonnerie		
	Dalles en béton, murs de séparation des commerces et appartements selon plans	x	
	Murs de séparation dans les appartements et commerces		x
	Renforcement des parois si nécessaire		x
	Gaines techniques communes	x	
	Sciage et forages pour installations privées		x
	Sol à l'état brut éléments métalliques avec protection anticorrosive	x	
	Evidement pour les installations techniques		x
	Travaux spéciaux exigences propriétaire		x
212	Elément en béton		
	Eléments préfabriqués pour gros oeuvre	x	
213	Construction métallique		
	Construction en métal pour le gros oeuvre	x	
215	Eléments de façades		
	Façade extérieure selon plans	x	
221	Fenêtres, portes extérieures		
	Fermeture extérieures, fenêtres, portes coulissantes extérieures selon plan	x	
	Vitrines extérieures métalliques et verre clair isolant	x	
224	Travaux d'étanchéité		
	Travaux d'étanchéité sur enveloppe extérieure et ferblanterie	x	
	Travaux d'étanchéité dans locaux privés		x
225	Isolations		
	Façon de joints dans parties communes	x	
	Isolations anti feu selon concept d'agencement		x

CFC		MO	FA
228	Protections contre le soleil		
	Protection contre le soleil selon plans	x	
	Protections spécifiques au propriétaire (stores en toile)		x
232	Installations électriques		
	Tableau principal et distribution au tableau du locataire selon plan (env. 40W/m ²)	x	
	Augmentation des sections selon besoins		x
	Equipotentiel à l'intérieur de la surface de vente		x
	Mise à terre pour installations dans la surface vendue		x
	Chemin de câble dans la surface vendue		x
	Installation d'éclairage dans les zones communes	x	
	Installation d'éclairage pour la surface vendue		x
	Prises et installations dans parties communes	x	
	Distribution à l'intérieur de la surface vendue		x
	Systèmes de régulation et de commande dans la surface vendue		x
	Eclairage de secours dans parties communes	x	
	Eclairage de secours dans la surface vendue		x
233	Luminaires		
	Dans zone commune	x	
	Dans surfaces vendues		x
	Enseigne lumineuse commune selon concept de base	x	
	Participation à l'enseigne commune en fonction de la surface vendue		x
	Enseigne lumineuse individuelle		x
234	Consommation d'énergie		
	Consommation pour transformation et agencement		x
235	Appareils de courant faible		
	Téléphone abonnement et appareils		x
	Appareils audio et vidéo pour surfaces communes	x	
	Appareils audio et vidéo pour surface vendue		x
	Appareils et installations anti-éfraction		x
236	Installations de courant faible		
	Installations de courant faible dans surface vendue		x
	Installation de téléphone dans zone technique commune, 6 lignes par boutique	x	
	Câble d'alimentation UKW-TV dans la zone technique avec répartition dans la surface vendue	x	
	Amplificateur TV selon besoin		x
238	Installations provisoires		
	Installations pour travaux d'agencements		x

CFC		MO	FA
241	Alimentation énergie		
	Selon concept existant	x	
242	Production d'énergie		
	Installation selon concept énergétique dans le cadre de la PPE	x	
243	Distribution d'énergie		
	Installation jusqu'au collecteur d'étage	x	
	Installation dans locaux communs	x	
	Distribution de chaleur, température de base, via ventilation jusqu'à la surface louée	x	
	Distribution dans la surface vendue selon concept d'agencement, y compris régulation		x
	Compteurs de chaleur/froid de l'immeuble	x	
	Compteurs de chaleur/froid surface vendue		x
	Radiateurs complémentaires dans surface vendue		x
244	Installation de ventilation		
	La ventilation sert principalement à garantir une qualité hygiénique de l'air dans la surface vendue et non comme installation de chauffage ou de réfrigération		
	Canaux de distribution jusqu'à à la surface vendue	x	
	Clapets antifeu y compris raccordements	x	
	Réseau de canaux dans la surface vendue		x
245	Installation de climatisation		
	Installation et alimentation de la surface louée en froid technique	x	
	Installation de refroidissement dans la surface louée selon spécification du propriétaire		x
	Compteur de froid selon spécification du propriétaire		x
	Evacuation d'eau usée		x
248	Isolations d'installations		
	Isolation des installations selon spécification technique		x
251	Installations sanitaires		
	Installations sanitaires communes dans le secteur sous-sol	x	
	Installations sanitaires privées		x
	Production d'eau chaude	x	
252	Appareils sanitaires spéciaux		
	Appareils spéciaux dans la surface louée		x
	Poste incendie selon normes	x	
254	Conduites sanitaires		
	Conduites d'alimentation des surfaces communes	x	
	Ecoulements à noyer dans la dalle	x	

CFC		MO	FA
	Modification des écoulements à noyer		X
	Installations spécifiques du propriétaire		X
255	Isolation de conduites		
	Isolation des conduites dans la surface vendue		X
258	Cuisines		
	Installation de cuisines dans la surface vendue		X
262	Installation de transport		
	Ascenseurs selon projet de base	X	
	Ascenseurs à l'intérieur de la surface vendue		X
271	Travaux de plâtrerie		
	Travaux de plâtrerie dans la surface vendue		X
272	Éléments métalliques pré confectionnés		
	Serrurerie dans la surface vendue		X
273	Menuiseries		
	Travaux de menuiseries dans le volume vendu		X
275	Système de fermeture		
	Mise en passe général	X	
	Mise en passe dans les commerces en coordination avec la mise en passe générale		X
	Commande de clés (5 clés)	X	
	Commande de clés particulières et compléments		X
276	Fermetures intérieures		
	Stores, stores à lamelles, etc.		X
281	Revêtements de sol		
	Surfaces des dalles planes	X	
	Les chapes et plancher techniques doivent être à niveau avec les locaux voisins		X
	Revêtements dans les locaux vendus		X
	Chapes, sols sans joints		X
	Planchers techniques		X
	Revêtements de sols		X
	Revêtements dans communs	X	
282	Revêtements de paroi		
	Surface des murs bruts avec protection anticorrosive	X	
	Revêtements muraux		X
283	Plafonds		
	Surface brute avec protection anticorrosive	X	
	Faux plafonds selon choix du propriétaire		X
284	Cheminées et poêles		
	Cheminées de salon		X
285	Peinture intérieure		
	Peinture à l'intérieure de la surface		X
286	Assèchement du bâtiment		
	Assèchement du bâtiment à l'intérieur du volume		X

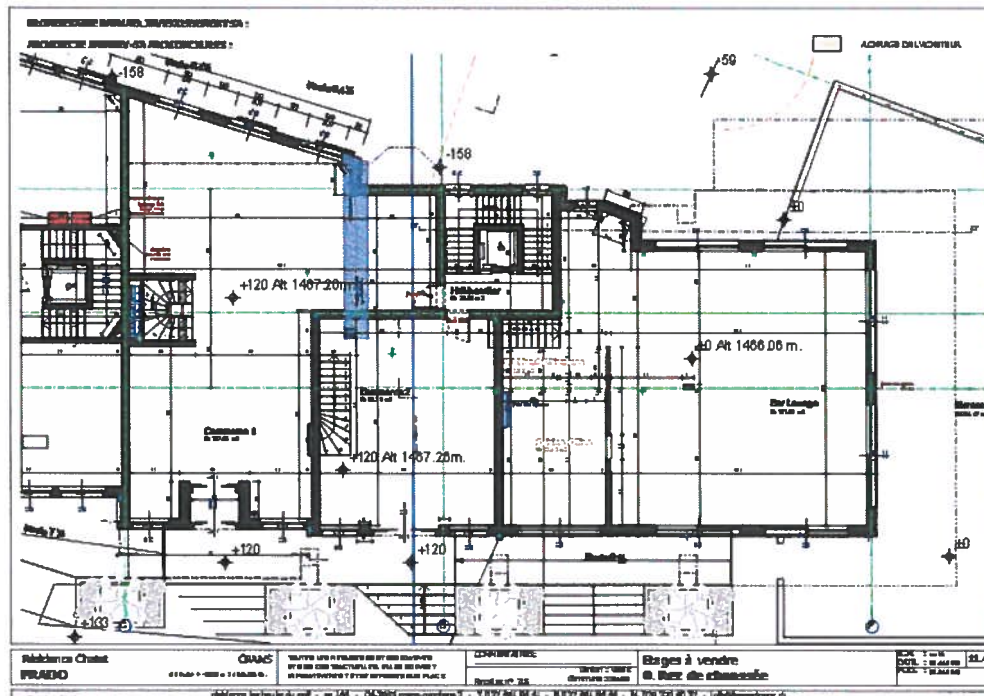
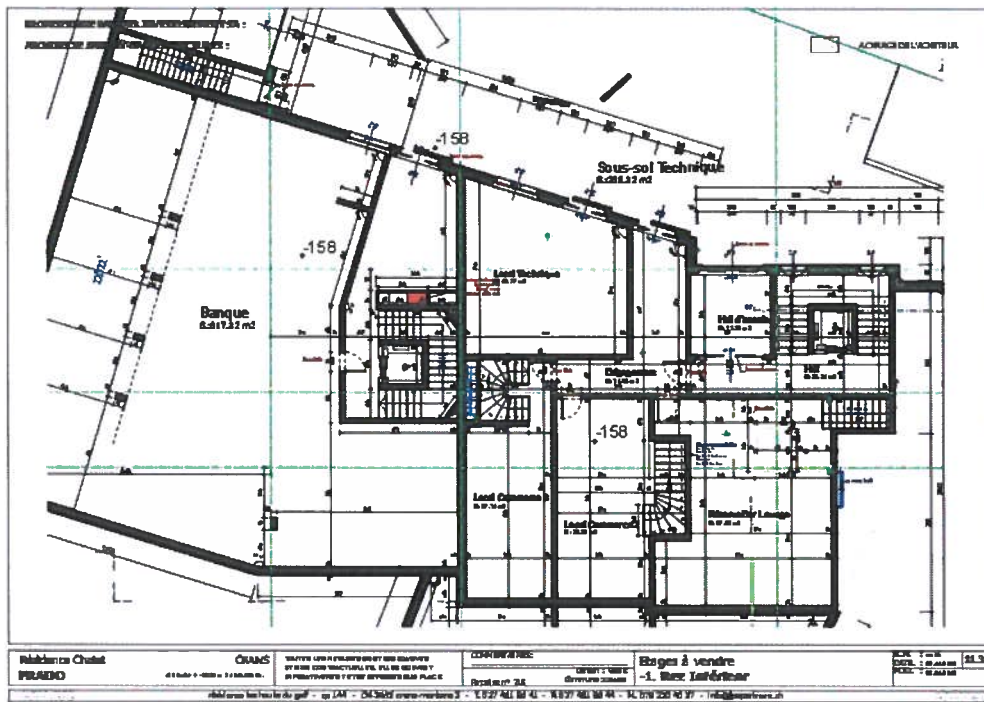
	acheté		
CFC		MO	FA
287	Nettoyage du bâtiment		
	Nettoyage du gros œuvre avant remise des locaux au propriétaire	x	
	Nettoyage des surfaces communes	x	
	Nettoyage des surfaces communes provoqué par des travaux d'agencement des commerces et appartements.		x
	Bennes à déchets mise à disposition par le propriétaire		x
	Le locataire s'acquittera, pour l'utilisation des installations, électricité, nettoyages pendant les travaux d'agencement, d'une taxe de Fr. 30.- /m2 hors T.V.A.		x
290	Honoraires		
	Honoraires pour architecte, ingénieur, spécialistes pour modifications de la structure et concept de base		x
	Honoraires pour conceptions à l'intérieur de la surface achetée		x
4	Aménagements extérieurs		
	Les aménagements extérieurs sont du ressort du maître d'ouvrage	x	
5	Frais secondaires		
51	Permis et taxes		
	Permis de construire pour modifications, permis d'exploitation et taxes de raccordement pour la surface achetée		x
53	Assurances		
	Assurances des travaux dans la surface louée		x
	Responsabilité civile selon contrat de bail		x
	Autres assurances en relation avec l'agencement des locaux		x
9	Ameublement		
	Ameublement des surfaces communes	x	
	Ameublement à l'intérieur des surfaces privées		x

Annexe au descriptif de construction

Les documents suivants font partie intégrante du descriptif :

1. Schéma de principe des appartements et dépôts
2. Liste des bureaux techniques
3. Schéma de principe des alimentations
4. Schéma de principe des gaines de distribution
5. Principe Energétique

Plan des boutiques et dépôts



Bureaux de planification

Maitre d'œuvre :	Raffaele Investissement SA co/ JP Emery & Partners Architecture SA Rte des Mélèzes 22 CH - 3963 Crans-Montana 2
Architecte :	JP Emery & Partners Architecture SA Rte des Mélèzes 22 CH - 3963 Crans-Montana 2
Direction des travaux :	Pragma Partenaires SA SA Av.de Cour 135 CH - 1007 Lausanne
Ingénieur civil :	Crisinel & Favez et Associés Av. de la Promenade 4 CH - 1530 Payerne
Ingénieur CVS :	GDclimat SA 7, route de l'aéroport CH - 1950 Sion
Ingénieur Electrique :	Tapparel & Aymon SA Av. de la gare 12 CH - 3963 Crans-Montana

Schéma de principe des alimentations

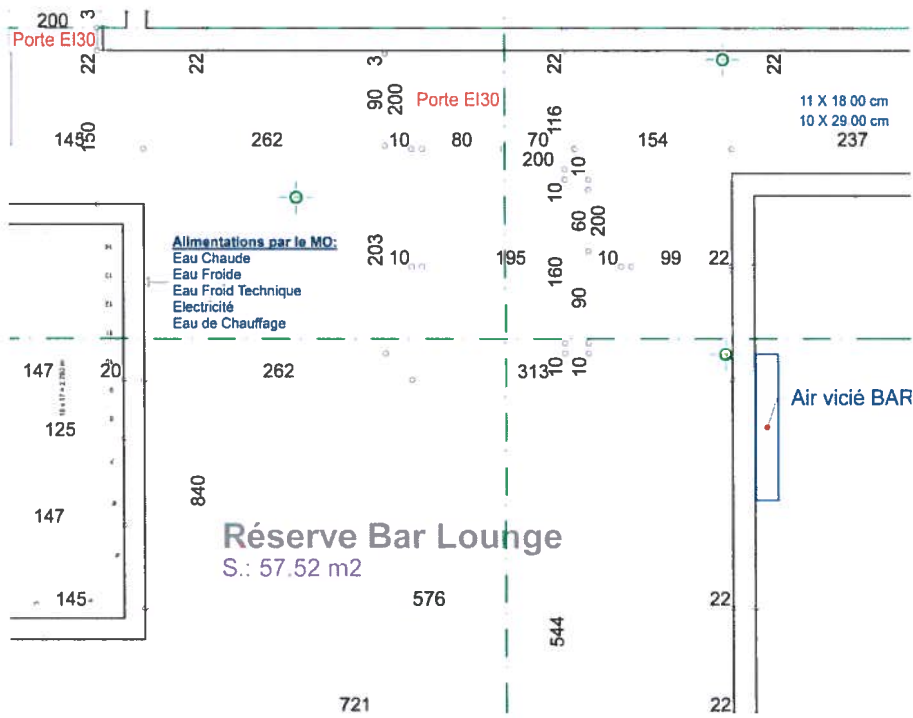
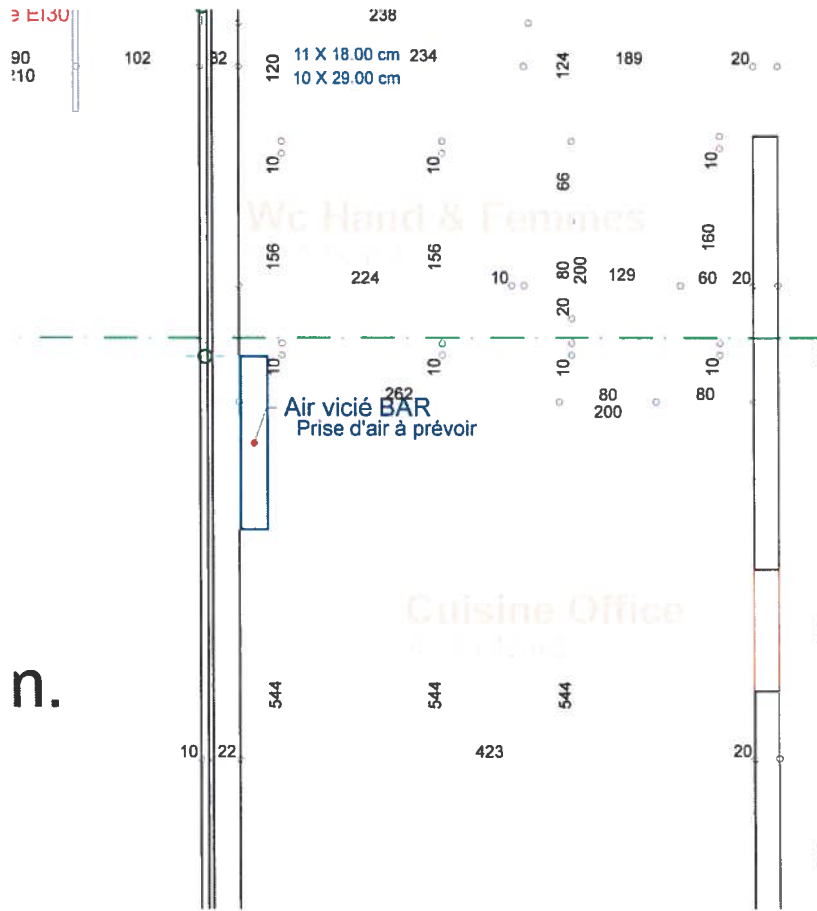


Schéma de principe installation de ventilation



Principe énergétique

Caractéristique chauffage – sanitaire – ventilation

Ventilation :

- Systèmes de ventilation douce double-flux Minergie
 - Monobloc Hélios KWL EC 200 Eco
 - Débits air frais 150 m³/h diam.125 mm./isol. ½" en façade
 - Débits air rejeté 150 m³/h diam. 125 mm. en toiture

- Pulsion dans la dalle supérieure dans les chambres et séjour
 - Salon, salle à manger 30 m³/h
 - Chambre 1 30 m³/h
 - Chambre 2 30 m³/h
 - Chambre 3 30 m³/h
 - Chambre 4 30 m³/h

- Reprise dans le faux plafond dans les salles de bain et WC
 - WC 30 m³/h
 - Bain 1 40 m³/h
 - Bain 2 40 m³/h
 - Bain 3 40 m³/h

- Extraction hotte de cuisine
 - Tube d'aspiration en toiture diam. 150 mm. entre 300 et 500 m³/hr
 - Compensation d'air Hélios ZLA 160 mm.

- Non compris (à la charge du preneur)
 - Hotte de cuisine
 - Ventilateur de hotte

Sanitaire :

- Mise en disposition eau chaude et eau froide dans l'armoire technique
- Ecoulement eau usée en dalle en PE soudé
- Colonne de chute eau usée dans gaine en PE silent + isolation phonique
- Eau froide 6 lt/s diam. 28 mm. en acier inox Optipress 1.4401
- Eau chaude 4.4 lt/s diam. 28 mm. en acier inox Optipress 1.4401

- Non compris (à la charge du preneur)
 - Distributeur eau chaude et eau froide en armoire technique
 - Vannes d'arrêts de distributeur
 - Distribution Pex en pré-chape pour le raccordement des appareils

Chauffage :

- Mise à disposition du chauffage dans l'armoire technique
- Puissance et débits selon la température extérieur calculé à -12°C pour une température ambiante de :
 - séjour, salle à manger 20 – 22°C
 - entrée, hall, WC 20 °c
 - chambres 18 – 22°C
 - salle de bain 22 – 24°C

- Régulation ambiant par appartement Siemens QAX 84 prestige avec commande téléphonique, abaissement, arrêt ou fonctionnement normal.

- Non compris (à la charge du preneur)
 - Distributeur chauffage de sol
 - Vannes d'arrêts de distributeur
 - Thermostat ambiant par pièces
 - Chauffage de sol en chape basse température (Δt 28/35°C)