



DESCRIPTIF GENERAL DE CONSTRUCTION : en dur, traditionnel

---

Pour villas à partir de 2017

CONTENU

---

1. Génie civil / maçonnerie / gros oeuvre
2. Charpente
3. Ferblanterie
4. Couverture
5. Fenêtres et porte d'entrée
6. Tablettes de fenêtres et seuils de portes
7. Menuiserie, portes et escalier
8. Chauffage
9. Protection solaire : volets ou stores
10. Travaux de plâtrerie
11. Chapes
12. Serrurerie
13. Travaux de peintures
14. Installation électrique
15. Sanitaire
16. Cuisine
17. Buanderie
18. Robinet extérieur
19. Revêtement de sols et murs
20. Nos prestations gratuites
21. Précontrat
22. Contrat de construction
23. Généralités
24. Particularités d'Espace **CIM** SA

Des modifications du présent descriptif peuvent être apportées sans préavis de la part d'Espace **CIM** SA dans la mesure où elles constituent des améliorations.

## 1. GÉNIE CIVIL / MAÇONNERIE / GROS ŒUVRE

---

- 1.1 Décapage de la terre végétale sur une épaisseur de 30 cm et fouille en pleine masse à la machine sur une profondeur de 1.30 m dans un sol considéré comme normal, sans roche et sans molasse. Le dépôt des terres se fait sur la parcelle.
- 1.2 Radier de 18 à 20 cm d'épaisseur avec couche de béton maigre de 5 cm. Armature d'acier prévue pour un sol normal, d'une résistance moyenne de 1.5 kg / cm<sup>2</sup>.
- 1.3 Murs extérieurs du sous-sol en béton armé vibré ou en brique en ciment selon le modèle de la villa. L'étanchéité de la liaison entre le mur et le radier est renforcée par un joint de type "injecto".
- 1.4 Murs intermédiaires du sous-sol en brique ciment, épaisseur de 12 à 15 cm selon le modèle de la villa et le calcul de l'ingénieur.
- 1.5 Escalier de liaison entre le sous-sol et le rez-de-chaussée est réalisé en béton brut de collage ou en élément préfabriqué.
- 1.6 Dalle du sous-sol en béton armé, en béton cellulaire ou en ourdis ciment ou polystyrène lors d'un vide sanitaire.
- 1.7 L'ensemble des murs de façade est conforme aux normes de qualité thermique MoPEC 14 et SIA-380/1. Il se compose d'une brique terre cuite et d'une isolation périphérique. Les types et épaisseurs d'isolation varient en fonction du calcul de notre ingénieur thermique. Généralement la brique à une épaisseur de 15cm et l'isolation périphérique de 160mm.
- 1.8 Les murs porteurs intérieurs du rez et de l'étage sont en brique de terre cuite minimum 12 cm d'épaisseur, les séparations non-porteuses sont en carreau de plâtre plein de type Alba de 8 cm. afin de garantir une bonne isolation phonique.
- 1.9 Les canalisations d'évacuation des eaux claires et eaux usées dans l'ensemble du bâtiment sont en matière synthétique (sans chambre de contrôle).
- 1.10 Conformément aux endroits prévus sur les plans, les fenêtres du sous-sol sont posées en applique intérieure, tuyaux de ventilation en PVC avec pièce en T et grillage pour les autres locaux en sous-sol.

## 2. CHARPENTE

---

- 2.1 Massive en épicéa / sapin pour l'ensemble de la charpente des combles, généralement structure porteuse en lamellé-collé y compris un traitement anti-fongicide et anti-insecte. Sans majoration du prix si le projet est situé à plus de 600 m d'altitude.
- 2.2 Larmiers et virements en épicéa / sapin, lazure de base teintée naturelle.
- 2.3 Avant-toit "classique" en lames d'épicéa / sapin à chanfreins teintés d'une lasure naturelle, épaisseur 13 mm, de qualité A, ou "moderne" fini par un panneau multiplis, teinté d'une lasure naturelle. La largeur des avant-toits est comprise entre 50cm à 70cm. selon le mode de construction.
- 2.4 Sous-toiture isolante en panneaux de fibres de bois, imperméable. L'épaisseur étant déterminée par notre ingénieur thermique, généralement 60mm.
- 2.5 Isolation entre chevrons de 180 mm en laine de verre (voir plan de détail pour la pose, selon le modèle de la villa) conforme au MoPEC 09 et SIA 380/1
- 2.6 Combles et sur-combles, généralement non accessible (en relation avec la hauteur disponible), brut de finition, isolé et ventilé.
- 2.7 Sur demande trappe de contrôle peut-être adaptée dans les combles, isolée et positionnée en fonction du plan de l'étage.

## 3. FERBLANTERIE

---

- 3.1 En zinc-titane ou inox-cuivré ou thermolaqué, à choix ou selon le modèle de la villa.
- 3.2 Tuyaux de descente idem.
- 3.3 Cheneaux demi-ronds suspendus par des crochets standards.

## 4. COUVERTURE

---

- 4.1 2 types de tuiles sont disponibles en quatre coloris à choix. (Joran, bornan)
- 4.2 Tuiles mécaniques à double emboîtement.
- 4.3 D'autres revêtements et couverture sont disponibles sur demande.

## 5. FENÊTRES ET PORTE D'ENTRÉE

---

- 5.1 Toutes nos fenêtres sont oscillo-basculantes, verre isolant triple ou double inclus de base, selon les résultats du calcul de l'ingénieur thermique. Cadre en PVC avec renforts métalliques de couleur blanche.
- 5.2 Selon les modèles, avec croisillons intégrés dans le double vitrage.
- 5.3 Fenêtres rampantes de toiture type Velux à verre isolant triple ou double, selon le calcul de l'ingénieur thermique, avec cadre extérieur de recouvrement couleur éloxée foncée. Intérieur stratifié blanc.
- 5.4 Porte d'entrée idem au point 5.1, divers modèles à disposition, fermeture en trois points, livrée avec trois clés.

## 6. TABLETTES DE FENÊTRES ET SEUILS DE PORTES

---

Au choix du client :

- 6.1 En simili-béton. Par exemple : carrare 07mm ou béton préfabriqué apparent
- 6.2 En granit d'une épaisseur de 30 à 40mm.
- 6.3 En aluminium éloxé naturel.

## 7. MENUISERIE, PORTES & ESCALIERS

---

- 7.1 Lambrissage des plafonds des chambres situées dans les combles en lames d'épicéa / sapin à chanfreins, épaisseur 13 mm de qualité A, couleur naturel ou blanchi, fini dans les bords par un joint d'ombre.
- 7.2 Porte de séparation au rez et à l'étage, panneau de porte plaqué avec diverses finitions à choix, selon collection à disposition (minimum quatre coloris), cadre, faux cadre et embrasure recouvert du même plaquage.  
Poignées selon collection à disposition, serrures avec une clé standard.
- 7.3 Porte de sous-sol en panneau de particules de bois, posé sur cadre en applique.
- 7.4 Porte de garage en acier traité et thermolaquée d'usine de couleur blanche, montée sur cadre avec mécanisme de levage à ressort. Trois clés seront fournies.
- 7.5 Plinthes en bois de 6 cm, couleur à choix, pour l'ensemble de la partie habitable.
- 7.6 Escaliers rez / étage en hêtre ou frêne laqué ou en chêne huilé avec balustrade. 4 modèles de barrière à choix, selon la forme de l'escalier (barreau inox, barrière bois, panneaux MDF peint ou muret crépis). D'autres essences sont disponibles sur demande. Les escaliers peuvent, dans le forfait de base, aussi bien être réalisé en béton recouvert de carrelage ou en pierre de type simili carrare.
- 7.7 Main courante simple en bois pour l'escalier du sous-sol. Ce dernier étant généralement en béton apparent, soit préfabriqué marche par marche ou coulé sur place.

## 8. CHAUFFAGE

---

- 8.1 Divers systèmes proposés selon le modèle de la villa
- Pompe à chaleur air/eau (inclus dans le forfait de base)
  - Pompe à chaleur géothermique
  - Mazout
  - Gaz
  - Pellets
  - L'eau chaude sanitaire est couplée à la pompe à chaleur (inclus dans le forfait de base y compris boiler 400 lt. avec complément de chauffe électrique)
- 8.2 L'ensemble de la partie habitable est chauffé par le sol, avec une gestion électronique de la température par une sonde extérieure et collecteurs à réglage par thermostats pièce/pièce.
- 8.3 Canal de cheminée ø 150mm inclus

## 9. PROTECTION SOLAIRE : (VOLETS OU STORES)

---

- 9.1 Volets vénitiens en aluminium thermolaqués, y compris râdeaux / crochets / arrêts bergères, teintes à choix selon la palette RAL.
- 9.2 Stores à lamelles en aluminium thermolaqués de type " TT90" avec manivelles, nombreuses teintes à choix. En option la motorisation et/ou d'autres types de stores sont possibles.
- 9.3 Toutes dimensions supérieures à 1m<sup>2</sup> de vide de taille sont équipées de protection solaire.

## 10. TRAVAUX DE PLÂTRERIE

---

- 10.1 Gypsage sous dalle de la partie habitable ainsi que tous les murs par de la Lentolite.

## 11. CHAPES

---

- 11.1 Chape flottante en fibro-ciment.
- 11.2 Isolation phonique et thermique conforme au MoPEC 2014 et SIA 380/1
- 11.3 Chape de ciment talochée pour l'ensemble des fonds du sous-sol et locaux brut de finition.

## 12. SERRURERIE

---

- 12.1 Pour les balcons et les cages d'escaliers extérieures, il est prévu une barrière réglementaire en acier. Plusieurs propositions sont à disposition. Prix prévu Frs. 600.-/m<sup>1</sup> rendu posé.
- 12.2 Les mains courantes sont disponibles en acier peint, ou zingué, inox ou en tôle perforée.
- 12.3 Pour certains modèles, une marquise au-dessus de la porte d'entrée est prévue en métal léger thermolaqué ou aluminium et recouvert d'un verre acrylique.

## 13. TRAVAUX DE PEINTURE

---

- 13.1 Crépi minéral extérieur taloché au grain 2 mm sur les faces et embrasures.
- 13.2 Murs des parties habitables revêtus d'un crépi blanc au grain 1.5 mm. Tout autre type de revêtement fera l'objet d'une offre annexe.
- 13.3 Les plafonds des parties habitables du rez-de-chaussée sont peints lisses
- 13.4 Porte du sous-sol à peindre, laissée brute hors parties finies.
- 13.5 Lorsque des escaliers en bois relient le rez à l'étage, ces derniers sont recouverts d'une laque vitrifiante ou aux choix d'un huilage.
- 13.6 Traitement des larmiers et virevents par un lazurage couleur de base naturelle.

## 14. INSTALLATION ÉLECTRIQUE

---

- 14.1 Le forfait électrique est inclus dès le tableau de distribution intérieur selon le descriptif ci-dessous. Le tableau fait partie intégrante du forfait, par contre le coffret d'introduction et le coffret extérieur pour le compteur électrique sont comptés séparément dans les frais annexes.
- 14.2 Accès à la villa
- 1 point lumière schéma 0, avec détecteur.
  - 1 sonnette avec point sonore intérieur
- 14.3 Entrée
- 1 point lumière schéma 3 ou 5
- 14.4 Hall & corridor
- 1 point lumière schéma 3 ou 5
- 14.5 WC séparé
- 1 interrupteur prise pour 1 point lumière schéma 0
- 14.6 Réduit
- 1 interrupteur prise pour 1 point lumière schéma 0 ou avec détecteur
- 14.7 Séjour
- 1 point lumière au plafond schéma avec 1 prise sous l'interrupteur
  - 3 prises de courant à triple sortie dont 1 prise commandée par interrupteur
- 14.8 Salle à manger
- 1 point lumière au plafond schéma 0
  - 1 prise sous l'interrupteur
  - 1 prise de courant à triple sortie
- 14.9 Cuisine
- 1 point lumière schéma 0
  - 1 prise triple sortie sur plan de travail
  - 1 prise sous l'interrupteur, de plus sont prévus les raccordements de la cuisinière, du frigo, de la hotte de ventilation ainsi que du lave-vaisselle
- 14.10 Chambre parents
- 1 point lumière schéma 0
  - 1 prise sous l'interrupteur et 2 prises de courant à triple sortie
- 14.11 Chambre enfant
- 1 point lumière schéma 0
  - 1 prise de courant sous l'interrupteur, 2 prises de courant à triple sortie
- 14.12 Galerie
- 1 point lumière schéma 3
  - 1 prise de courant sous l'interrupteur
- 14.13 Salle-de-bains
- 1 point lumière au plafond schéma 0 et 1 point lumineux pour le miroir ou pharmacie
  - 1 prise sous l'interrupteur
  - 1 prise avec la pharmacie
- 14.14 Locaux en sous-sol
- L'ensemble de l'installation du sous-sol est apparente.
- 14.15 Rampe d'escalier
- 1 point lumière schéma 3 ou schéma 6
- 14.16 Chaufferie / buanderie / sous-sol
- 2 points lumière en schéma 0 avec prise de courant sous l'interrupteur
  - 2 prises de courant fort pour le ML/SL (sans ces dernières)
- 14.17 Garage
- 1 point lumière schéma 0 avec armature néon
  - 1 prise sous l'interrupteur
  - 1 prise en plafond pour une éventuelle motorisation de la porte de garage
- 14.18 Terrasse
- 1 point lumière schéma 0
  - 1 prise de courant étanche
- 14.19 Penderie
- 1 point lumière schéma 0
- 14.20 Téléphone
- 1 point / emplacement au choix
- 14.21 Télévision
- 1 point / emplacement au choix

## 15. SANITAIRE

---

- 15.1 L'ensemble de l'installation sanitaire forfaitaire est compris depuis le compteur, ce dernier étant fourni par la commune.
- 15.2 L'eau froide est conduite par un tuyau en acier galvanisé ou en inox jusqu'au collecteur de distribution, puis en matière synthétique.
- 15.3 L'eau chaude est conduite dans des tuyaux en matière synthétique.
- 15.4 Un boiler adapté au type de chauffage et à la configuration de la maison est initialement installé. Il a une contenance minimum de 400 lt..
- 15.5 L'ensemble des écoulements est réalisé en matière synthétique apparente dans les sous-sols et incorporé dans les murs et les dalles pour la partie habitable.
- 15.6 Appareils sanitaires pour salle de bains et wc séparés, de première qualité et de couleur blanche.
- Lavabos avec batterie mitigeur et garniture en « Geberit ».
  - Baignoire acier émaillée 170 / 75 cm avec batterie mitigeur.
  - WC mural avec réservoir de chasse à économiseur d'eau encastrée, l'ensemble des éléments en « Geberit » et siège de WC blanc.
  - Receveur de douche 90/90 cm en acier émaillé avec batterie mitigeur, douche et tuyaux flexibles et garniture en « Geberit », porte de douche coulissante en verre acrylique.
  - Une réserve complémentaire d'environ FR 3'000.- est inclus en plus du budget attribué à la fourniture des appareils sanitaires. Cette dernière sert à financer les meubles sanitaires et/ou le petit équipement nécessaire.

## 16. CUISINE

---

- 16.1 Dans le cadre de nos projets, la cuisine est considérée comme un lieu de vie important, c'est pourquoi nous vous laissons pour ce poste le libre choix des matériaux et des fournisseurs. Le budget attribué pour ce poste est de :
- 16.2 Cependant, pour votre information, les appareils suivants font partie d'un forfait de base :
- Un vitrocéram avec 4 zones de cuisson et un indicateur de chaleur résiduelle
  - Une hotte d'aspiration avec réglage du débit et évacuation extérieure
  - Un four combiné avec les plaques de cuisson ou en hauteur selon le projet du -cuisiniste
  - Un réfrigérateur d'un volume d'environ 250 litres avec compartiment de -congélation
  - Un évier encastré en acier chromé
  - Un mélangeur mitigeur pour l'évier
  - Un lave-vaisselle
- 16.3 Les conduites d'amenée d'eau et d'écoulement pour un évier et un lave-vaisselle.

## 17. BUANDERIE

---

- 17.1 Bac de lavage en matière synthétique, dimension standard avec batterie murale pour l'eau chaude et l'eau froide.
- 17.2 Ensemble en "Geberit" pour l'écoulement du bac et du lave-linge. Et les amenées électriques nécessaires au fonctionnement des machines.

## 18. ROBINET EXTÉRIEUR

---

- 18.1 Un robinet extérieur est prévu avec vanne d'arrêt et de vidange.
- 18.2 Le forfait prévoit l'installation de ce robinet à dans un rayon de 10 m à partir de la batterie de distribution.

## 19. REVÊTEMENTS DE SOLS ET MURS

---

- 19.1 Entrée / salon / salle à manger / cuisine / bain / wc.  
- Revêtement au choix, par exemple en carrelage collé sur la chape flottante et plinthes en bois.  
- Revêtement au choix, par exemple parquet laminé, pose flottante sur une sous-couche anti-bruit
- 19.2 Parois des sanitaires : toutes les parois sont recouvertes de faïences posées du sol au plafond.
- 19.3 Entre-meuble de la cuisine : carreaux en céramique posés à la colle et joints en silicone.
- 19.4 Hall d'étage et chambres, selon le modèle de la villa, tapis collé murs à murs ou parquet clipsé stratifié, et plinthes en bois.

## 20. NOS PRESTATIONS GRATUITES AVANT TOUT ENGAGEMENT CONTRACTUEL

---

- 20.1 Analyse financière de faisabilité établie dans nos bureaux.
- 20.2 Visite locale de votre parcelle, relevé altimétrique si possible et repérage de l'équipement et des particularités du site.
- 20.3 Étude des règlements de construction.
- 20.4 Création d'un avant-projet personnalisé, en tenant compte de vos désirs, des règlements, des possibilités d'implantation et de votre budget.
- 20.5 Estimation des frais annexes.

## 21. PRÉCONTRAT

---

- 21.1 Le précontrat, par lequel le client s'engage, à une valeur de CHF 5'000 et couvre l'ensemble des honoraires du bureau d'architecte pour les prestations énumérées ci-dessous :
- L'étude du projet et jeux de plans à l'échelle 1/100.
  - Les démarches administratives ainsi que la commande des plans de situation par un géomètre officiel.
  - Le suivi de l'étude thermique du bâtiment par un ingénieur spécialisé indépendant.
  - Le suivi d'éventuelles études complémentaires tel que : radon, démolition, amiante etc...
  - L'établissement du dossier de mise à l'enquête.
  - L'établissement du dossier de présentation bancaire.
- 21.2 Le précontrat prend fin par le dépôt du dossier de mise à l'enquête aux autorités compétentes.
- 21.3 Ces honoraires sont inclus dans le prix forfaitaire de la réalisation.

## 22. CONTRAT DE CONSTRUCTION & TRAVAUX INCLUS DANS LE FORFAIT

---

- Après réception du permis de construire, le contrat de construction comprends :
- 22.1 L'établissement du descriptif de construction détaillé.
- 22.2 Les travaux d'architecte / plans de détails nécessaires à l'exécution.
- 22.3 les travaux d'ingénieurs / calculations et plans nécessaires à l'exécution.
- 22.4 Les séances avec le client pour l'élaboration des détails et la définition des
- 22.5 La conduite de chantier par un chef de chantier. Celui-ci sera votre unique interlocuteur, direct et personnel, pendant toute la durée des travaux. Sa responsabilité concerne les points suivants :
- Organisation, coordination, contrôle des détails et déroulement des travaux et la gestion des coûts.
  - Suivi des séances de chantier
  - Établissement du décompte final
  - Préparation des documents bancaires de clôture

## 23. GÉNÉRALITÉS

---

- 23.1 Les prestations qui ne figurent pas dans ce descriptif sommaire ne sont pas comprises dans le forfait, mais font partie intégrante des frais annexes. Lors de l'établissement de votre plan financier global, nous estimerons le montant de ces frais et des prestations par rapport aux données telles que :
- Le terrain et sa configuration, les taxes / droits, règlements et frais d'acquisition
  - Les intérêts intercalaires et éventuellement sur l'acquisition du terrain.
  - Les frais de géomètre et gabarits si nécessaire
  - Les études spécifiques tel que géologue ou génie civil.
  - Les frais d'équipements provisoires et définitifs
  - L'apport et l'évacuation de matériaux de fouille, le complément aux frais de remblayage des murs du sous-sol, l'aplanie brute et le nivellement fin, les aménagements extérieurs si budgétés ainsi que les voies d'accès
  - Les plus-values dues à la nature géographique et/ou géologique du terrain, par exemple roche, nappe phréatique, etc.
  - L'installation et l'accès de chantier difficile (pose de grue impossible)
  - Une pente du terrain trop forte, un sondage du terrain si nécessaire ou sur demande expresse du client.
  - Les fouilles difficiles ou la consolidation de la parafouille est indispensable, les eaux souterraines et les précautions particulières pour les eaux de ruissellement
  - Les canalisations et les regards de contrôle au nu des murs porteurs extérieurs du sous-sol.
  - Les conduites de drainage.
  - Les plaques filtrantes, étanchéité et sauts de loup.
  - Si nécessaire, abri PC et son équipement ou les taxes de protection civil.
  - Le nettoyage du bâtiment à la fin des travaux de construction, le rinçage des conduites de canalisations, les mesures éventuelles lors de prescriptions locales spéciales
  - Les mesures hivernales, déblayement de la neige, frais de chauffage, électricité
  - Le nettoyage des routes d'accès au chantier
  - Les honoraires pour la gestion de la facturation des postes désignés ci-dessus
- 23.2 Cette liste n'étant pas exhaustive, elle sera adaptée à chaque projet en fonction de ses données et contraintes particulières.

## 24. PARTICULARITÉS D'ESPACE **CIM SA**

---

- 24.1 La partie forfaitaire de nos constructions commence au nu des murs porteurs extérieurs et comprend l'entier du bâtiment TTC
- 24.2 **Le client n'a pas à demander de crédit de construction auprès d'une banque.**  
Espace **CIM SA** financera l'intégralité du projet jusqu'au moment de la consolidation du prêt hypothécaire.
- 24.3 De par notre méthode de financement, notre société est la seule capable de vous garantir à 100 % qu'aucune hypothèque légale ne sera déposée.
- 24.4 Le décompte final sera établi durant les 120 jours consécutifs à la livraison. Le décompte final servira de reconnaissance provisoire des travaux.

---

Espace **CIM SA** se tient à votre entière disposition pour tout complément d'information et sera heureux de vous faire bénéficier de 40 années d'expérience et près de 3'000 réalisations.

