HOME Service Immobilier

AGENCE IMMOBILIERE

uspi valais
union suisse des professionnels de l'immobilier

DOSSIER DE VENTE
RESIDENCE "PLEIN CIEL"

Appartements de 2,5 pièces
dès Fr. 257'000.—

A TORGON

Route du Simplon 77 – 1895 Vionnaz - 024 / 565 80 08
info@hsimmo.ch - www.hsimmo.ch

SITUATION

Portes du soleil

Une véritable réserve naturelle de poudreuse au cœur des Alpes, où le skieur évolue dans un environnement préservé. Les remontées se font discrètes dans une nature boisée, les pistes slalomment au cœur des alpages et des forêts, longeant ici et là des chalets plusieurs fois centenaires.

Le domaine bénéficie d'un enneigement exceptionnel de décembre à avril, avec une hauteur de neige cumulée de près de 8 m en moyenne par an.

Balcon du Chablais

et première station des Portes du Soleil sur le territoire suisse, le paisible village de Torgon réserve à ses hôtes de savoureuses rencontres avec le terroir local, ainsi qu'une vue imprenable sur le Lac Léman, les Alpes vaudoises et valaisannes, les Dents du Midi ainsi que sur la Haute-Savoie et le Mont Blanc.

Son réseau de pistes accessibles à tous les skieurs, aux débutants au plus chevronnés, offre également un accès direct au domaine des Portes du Soleil, le plus attractif d'Europe.

La station qui se décline au fil des quatre saisons, offre également d'innombrables possibilités d'excursions à travers la région, ainsi que de nombreux parcours VTT sillonnant toute la région des Portes du Soleil. Vous trouvez également 3 courts de tennis en plein air, école de parapente, un mur de grimpe et un centre de loisirs ouvert en été et restaurants d'altitude. Les alpages, forêt, prairies dont la nature a été préservée est propice pour les balades et les activités en plein air

Accès

En voiture
Aéroport de Genève 80 minutes
Aéroport de Sion 55 minutes

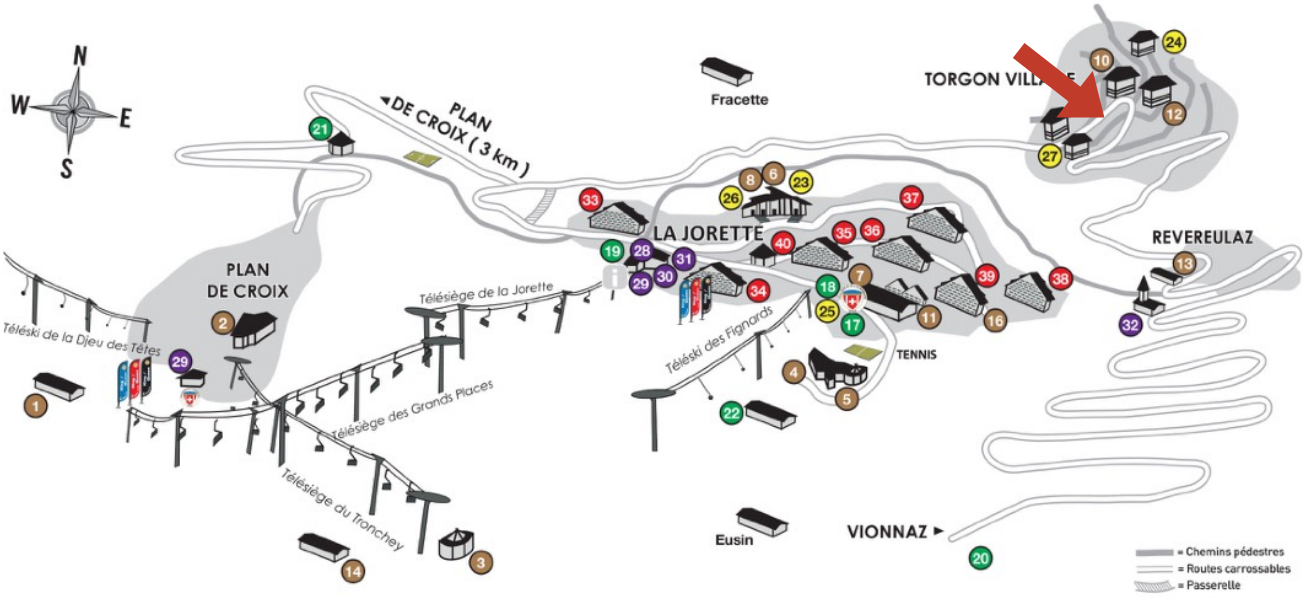
Transports publics
TGV des neiges / Gare d'Aigle > Torgon, bus postal 4 fois par jour

Transport local
Torgon > départ des installations, bus navette, durée du trajet 3 min

INFORMATIONS

PLAN DE TORGON

MAP OF TORGON VILLAGE



Bars / Restaurants / Hébergements

1. Buvette la Bourri
2. Le Tseudron
3. Restaurant le Panoramique
4. Auberge des Caprins
5. Disco le Dravers
6. Bar le Perroquet
7. Bar "Café Chocolat & Co."
8. Bar le Verre à Soi
10. Hôtel de Torgon
11. Torgon Alpine Center
12. La Nouvelle Volière
13. L'Arc-en-Ciel
14. Chalet du Croix
16. Les Crêtes - Le Pourquoi Pas

Activitiés / Sports

17. Mur de Grimpe
18. Ecole Suisse de Ski & Snowboard
19. Forêt de Léon
20. Musée Espace & Evolution
21. Couvert des Vieilles
22. La Chèvrerie - Le Ranch

Commerces

23. Jacky Discount
24. Boulangerie J.E. Guérin
25. Boutique Goldtest
26. La Glisse Sports
27. Torgon Sports

Services

28. Office du tourisme
29. Remontées mécaniques
30. Bancomat
31. Agence postale
32. Eglise de Revereulaz

Bâtiments de la Jorette

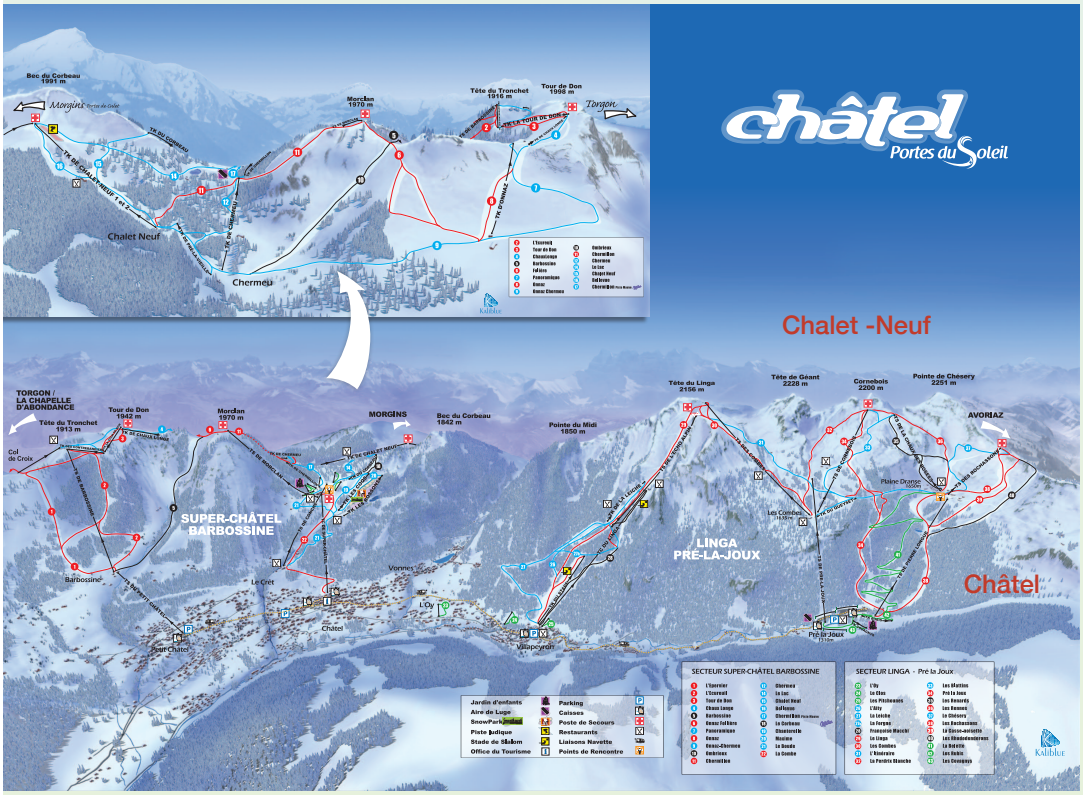
33. Les Savounettes
34. Le Câble
35. Le Panorama
36. La Jorette
37. Le Cleuset
38. La Serve
39. Les Crêtes
40. La Cabane à Léon

Aigle : UCI, BMX et cyclisme sur piste
Bouveret : Aquaparc - Swiss Vapeur Parc
Lavey les bains : Bains thermaux
St Maurice : Abbaye et Grotte aux fées
Martigny : Fondation Giannada
Montreux/Chillon : Château de Chillon - Jazz Festival - Marché de Noël

DOMAINE SKI

Portes du Soleil

Torgon



http/info.chatel.com/le-paln-des-pistes.html

Projets de développement

2018-2020 liaison entre Chermeux et La Tour de Don qui optimise les liaisons entre les diverses stations des portes du soleil depuis Torgon.
Les domaines skiables ci-dessus sont exploités par la société des remontées mécaniques de Châtel qui est une des plus importante station de ski des Portes du Soleil et cela pérennise l'entretien et l'exploitation des pistes.
Plus grand domaine skiable d'Europe, liaison Torgon Avoriaz skis aux pieds en 90 minutes.

PROJET

HISTORIQUE

Le projet de cet immeuble a fait l'objet d'une mise à l'enquête en 2015 et n'a eu aucune opposition, une nouvelle mise à l'enquête liée à la modification du projet est en cours en relation avec les nouvelles législations concernant l'aménagement du territoire et une autorisation va être délivrée en juillet 2017.

PARCELLE

Parcelle N°1718
Surface 1000 m2
Coordonnées : 2'556'665/1'130'000
Altitude 1'100
Zone vieux village
Pas d'indice, le volume doit s'inscrire dans le bâti existant.

RESIDENCE

La résidence est répartie sur 4 étages, les deux premiers étages sont partiellement enterrés. A partir du 3ème étage, les étages sont identiques et toutes les façades sont hors-sol. Les locaux enterrés permettent l'installation de la technique et des locaux de rangement pour les usager. Au niveau zéro 5 garages individuels sont aménagés, cela est nécessaire pour répondre à la demande en place de parc selon le RCC en vigueur.

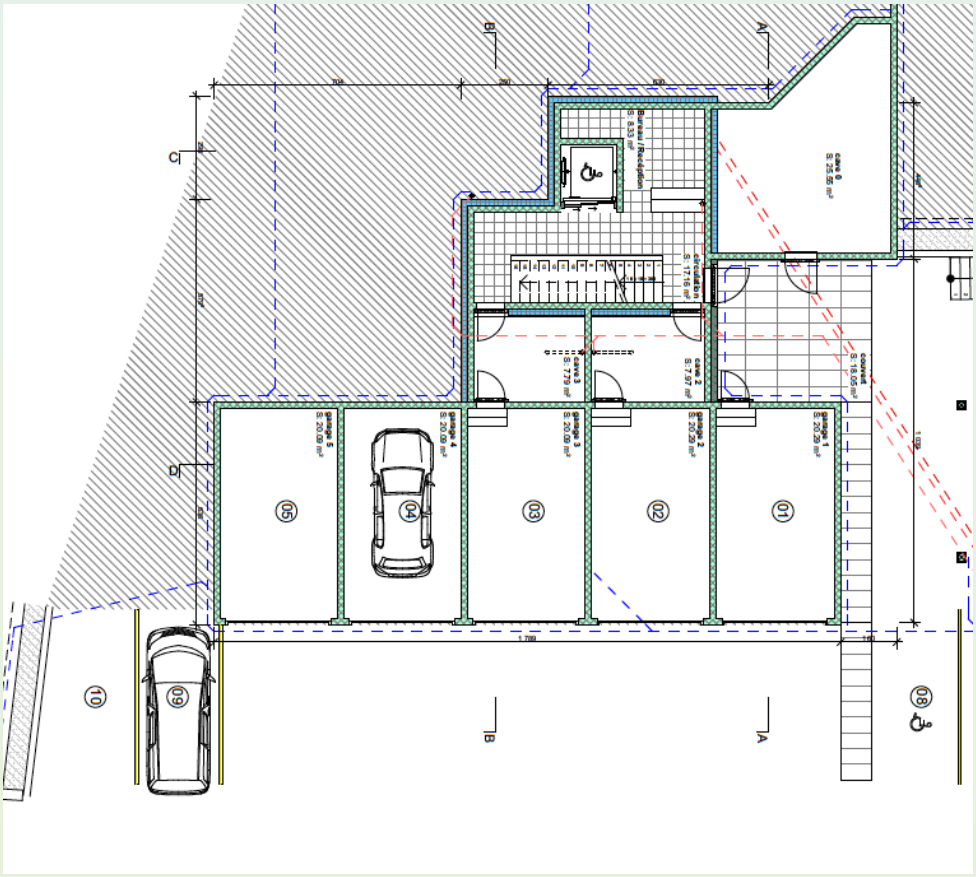
Les appartements sont répartis sur les étages 1 à 4 et sont composés d'une chambre, d'un séjour cuisine avec une salle d'eau équipée d'un lave-linge et sèche-linge. ils ont tous accès à un balcon ou une terrasse.

Rez:	5 garages individuels, circulation, locaux divers, places de parc
Etage 1:	2 appartements, circulation, technique et locaux divers
Etage 2:	4 appartements, circulation, places de parc
Etage 3:	4 appartements, circulation
Etage 4:	3 appartements, circulation

TECHNIQUE

L'enveloppe correspond aux standard Minergie.
Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-eau.
Les charges de l'immeuble seront faibles.

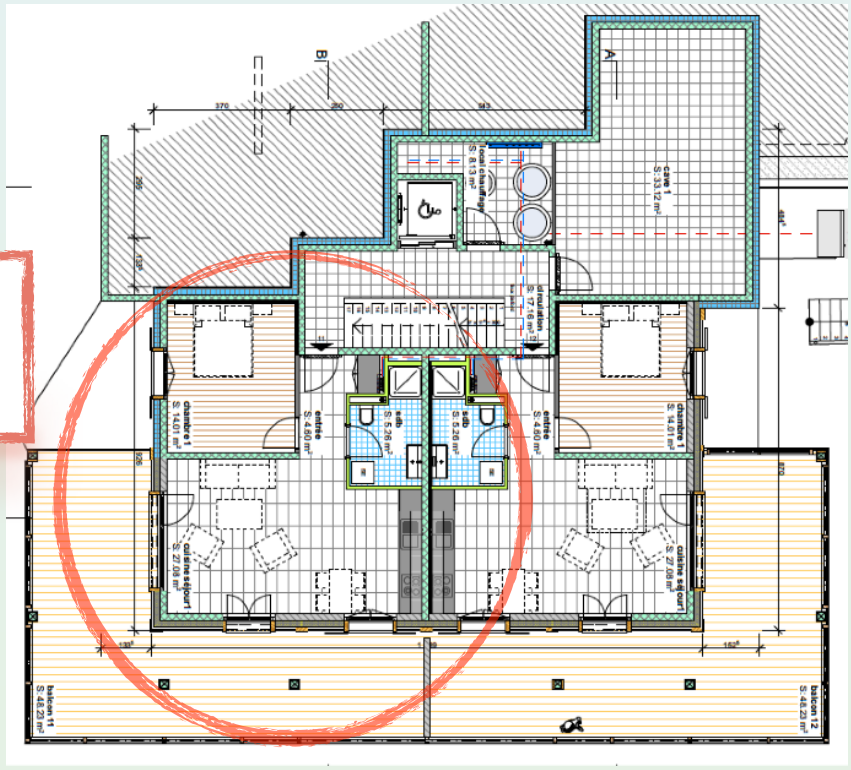
REZ

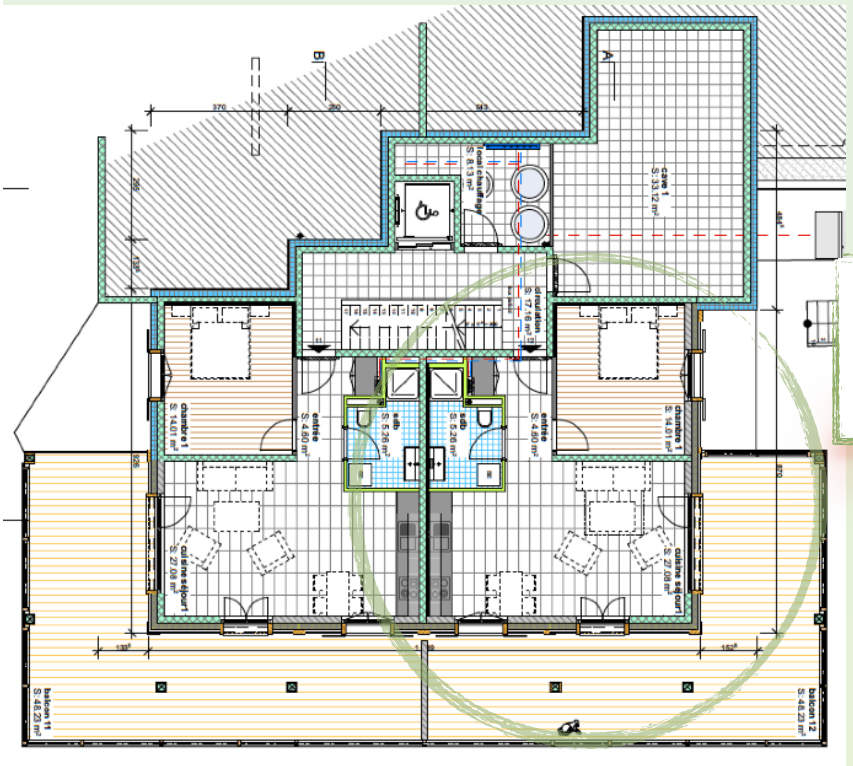


1 etage

Appartement 11/ 2.5 pces
surface habitable 53 m2
balcon 48 m2
surface pondérée 77 m2

Vendu



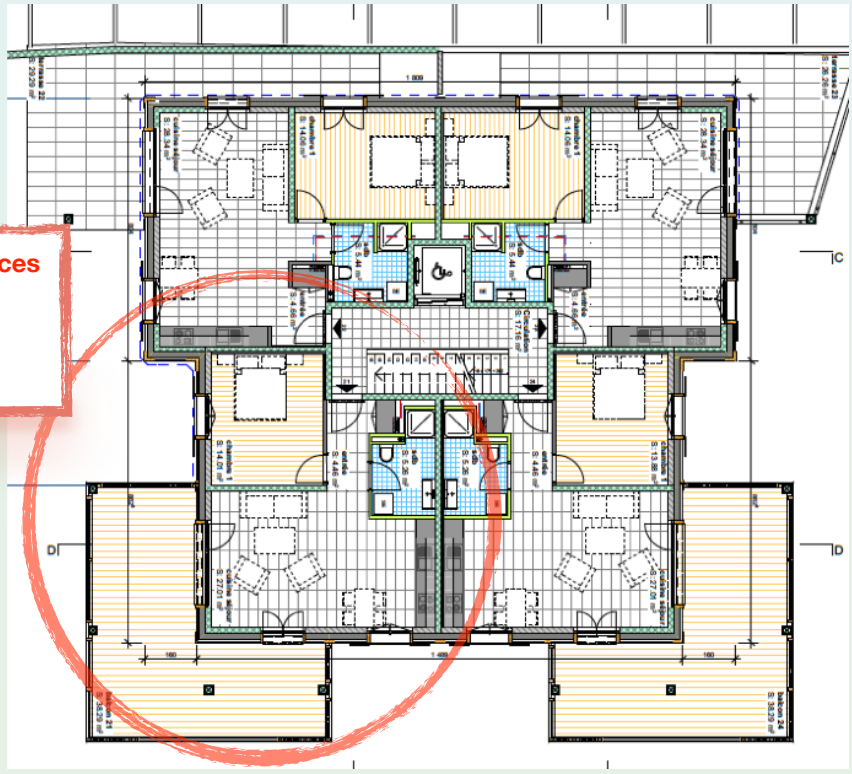


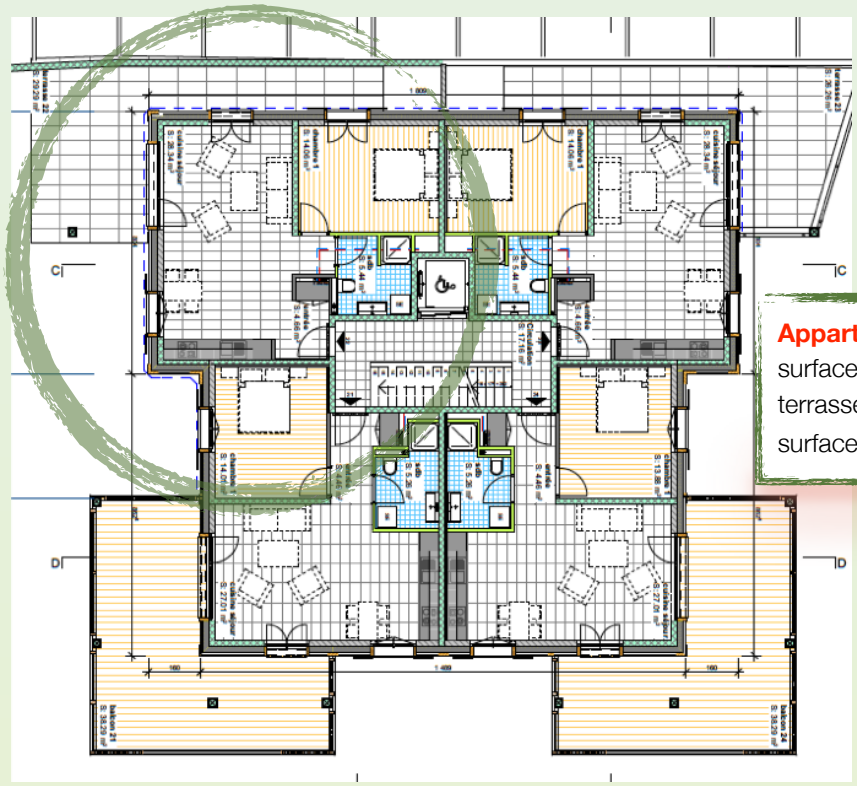
Appartement 12 / 2.5 pces
surface habitable 53 m2
balcon 48 m2
surface pondérée 77 m2

2 etage

Appartement 21 / 2.5 pces
surface habitable 53 m2
balcon 38 m2
surface pondérée 72 m2

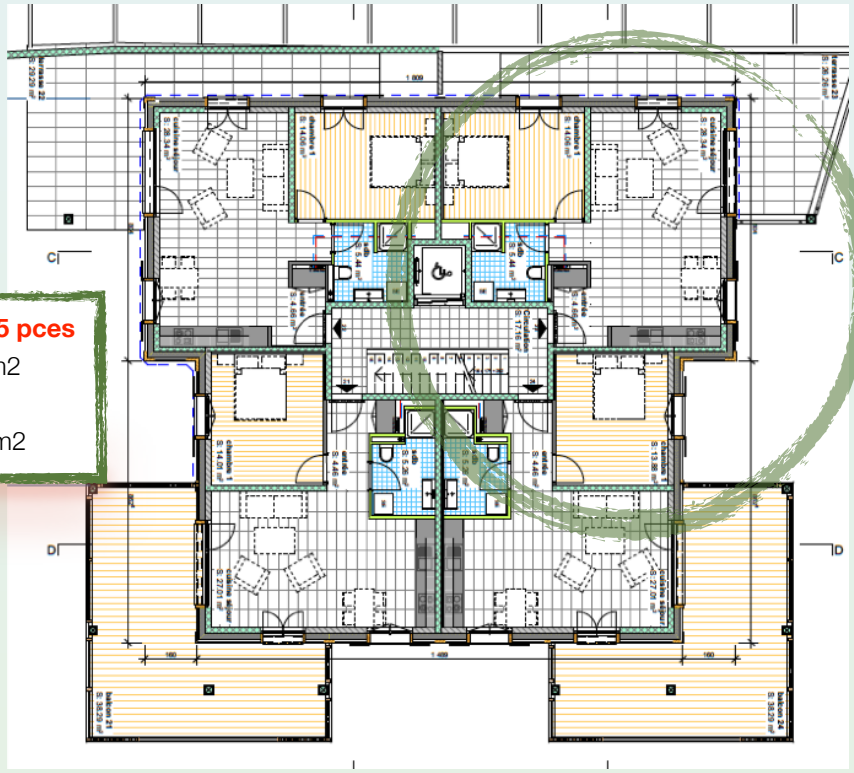
Vendu



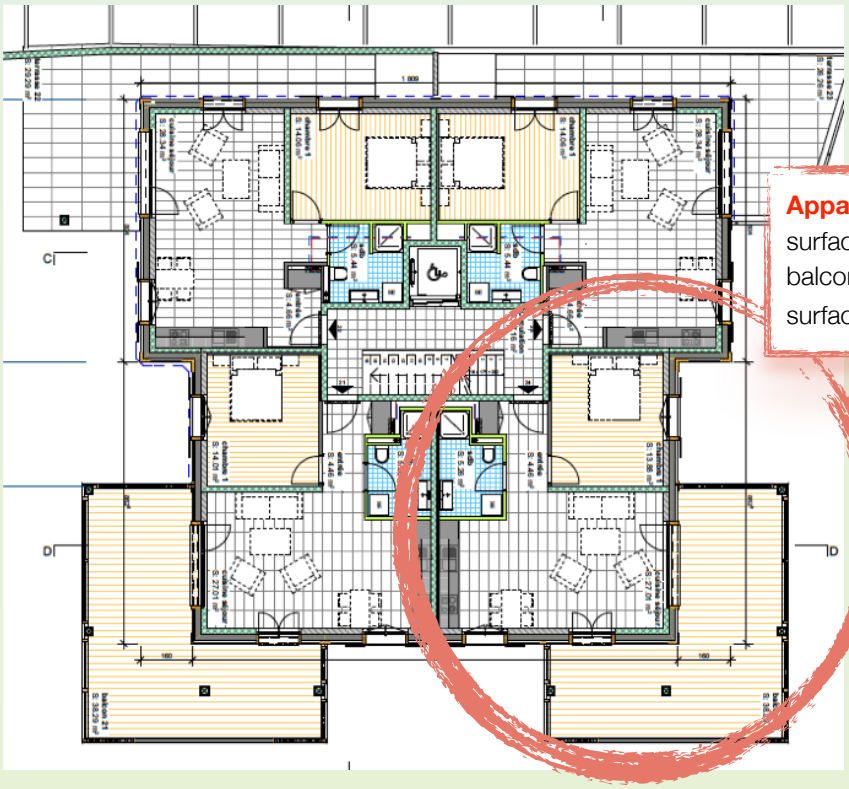


Appartement 22 / 2.5 pces
surface habitable 54 m2
terrasse 42 m2
surface pondérée 68 m2

2 etage



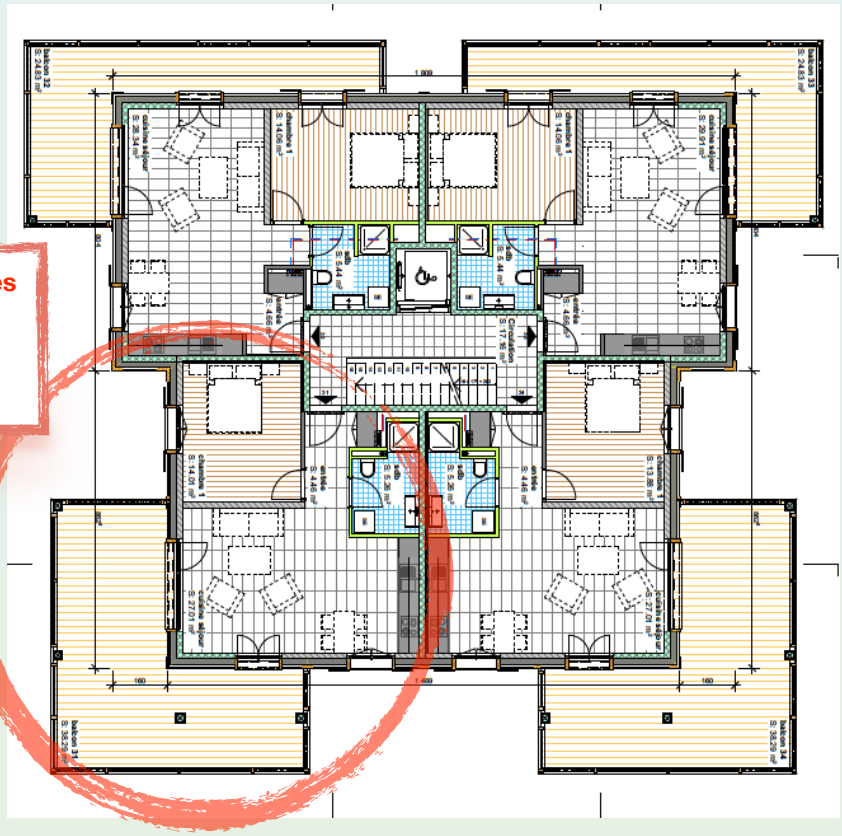
Appartement 23 / 2.5 pces
surface habitable 54 m2
terrasse 45 m2
surface pondérée 69 m2



Vendu

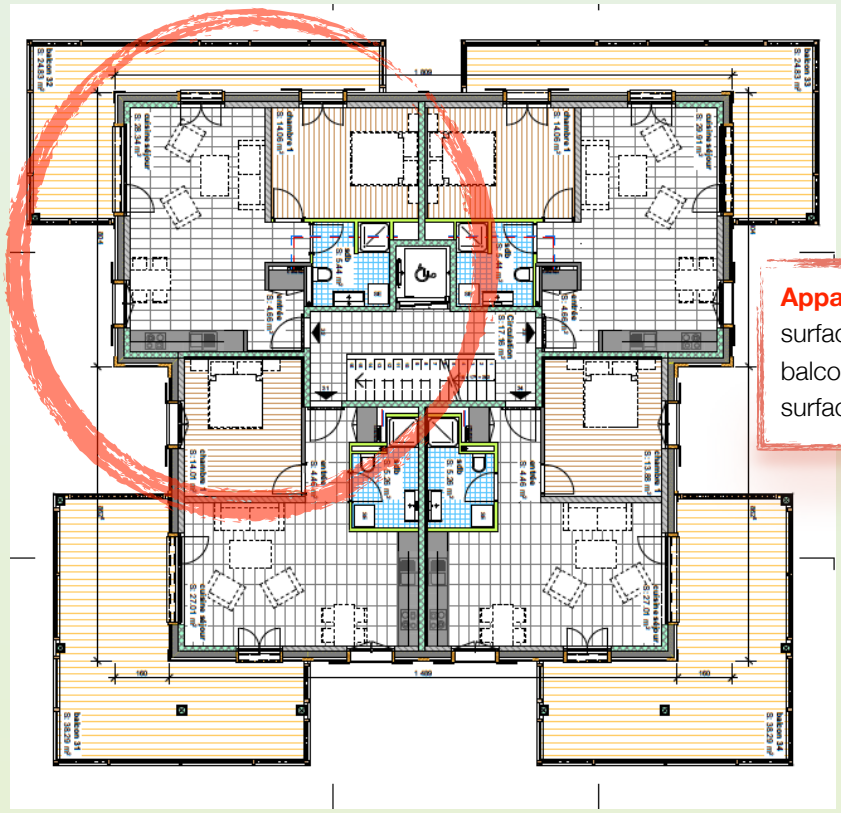
Appartement 24 / 2.5 pces
surface habitable 53 m2
balcon 38 m2
surface pondérée 72 m2

3 etage



Appartement 31 / 2.5 pces
surface habitable 53 m2
balcon 38 m2
surface pondérée 72 m2

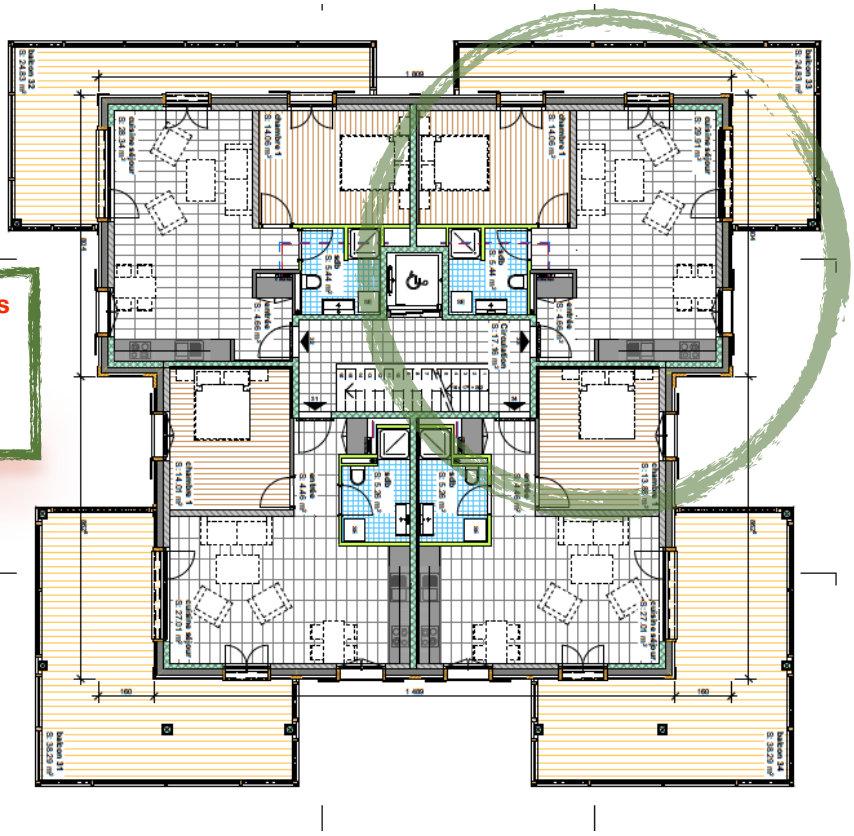
Vendu



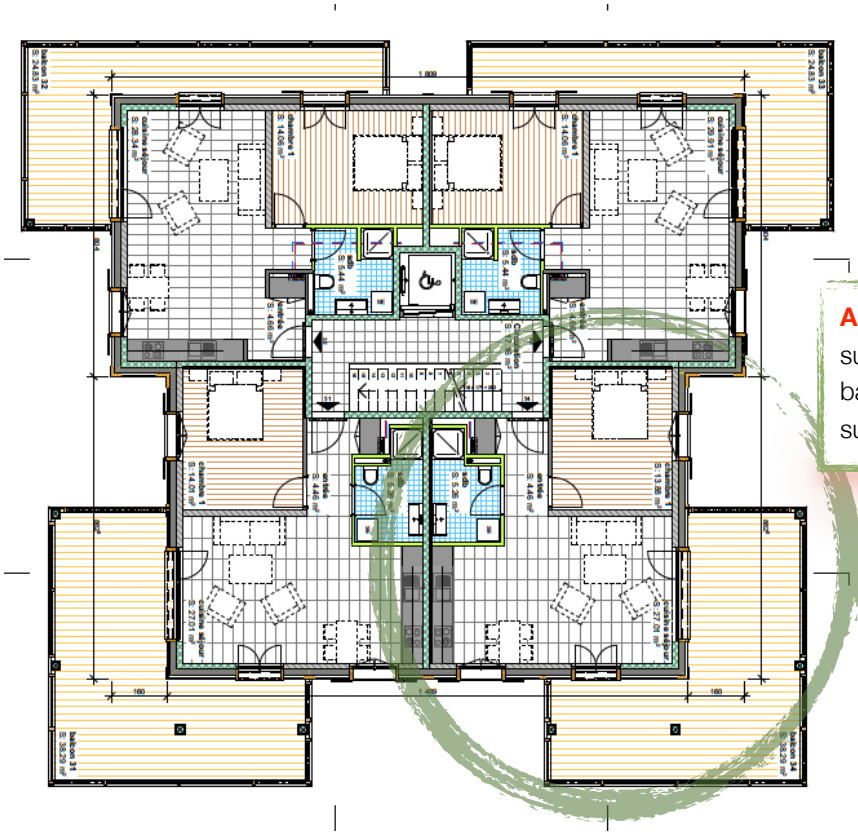
Appartement 32 / 2.5 pces
surface habitable 54 m2
balcon 36 m2
surface pondérée 72 m2

Vendu

3 etage

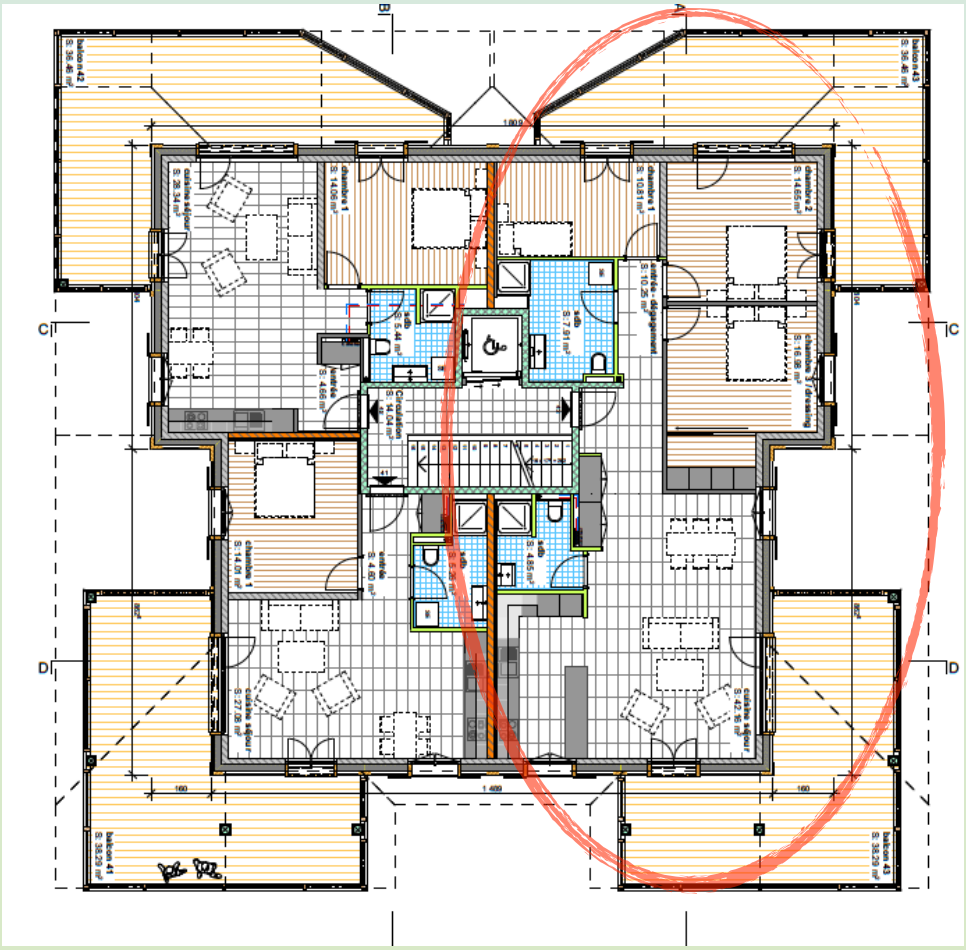


Appartement 33 / 2.5 pces
surface habitable 54 m2
balcon 36 m2
surface pondérée 72 m2



Appartement 34 / 2.5 pces
surface habitable 53 m2
balcon 38 m2
surface pondérée 72 m2

4 etage

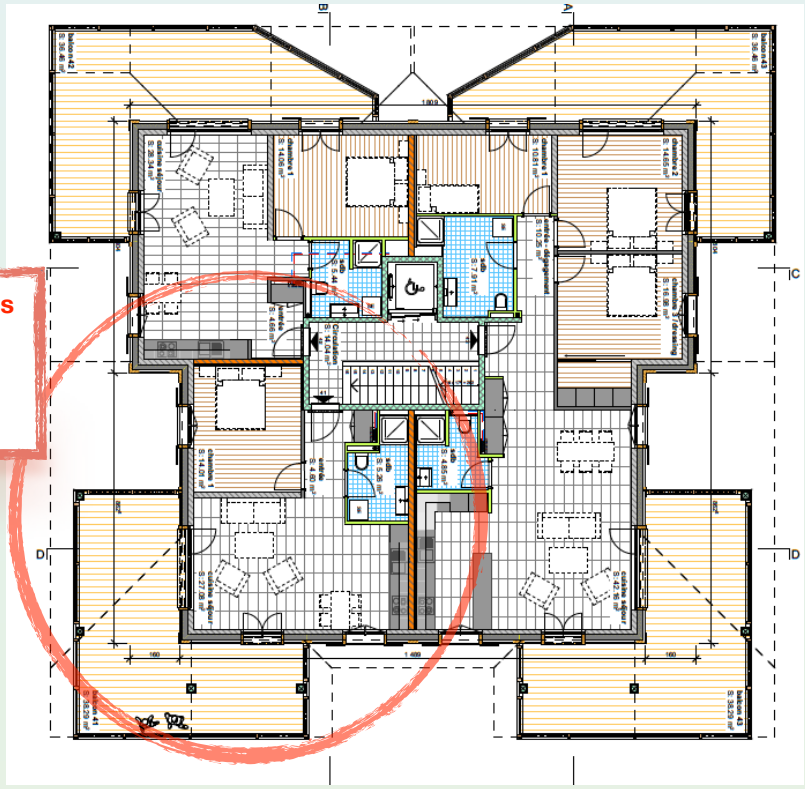


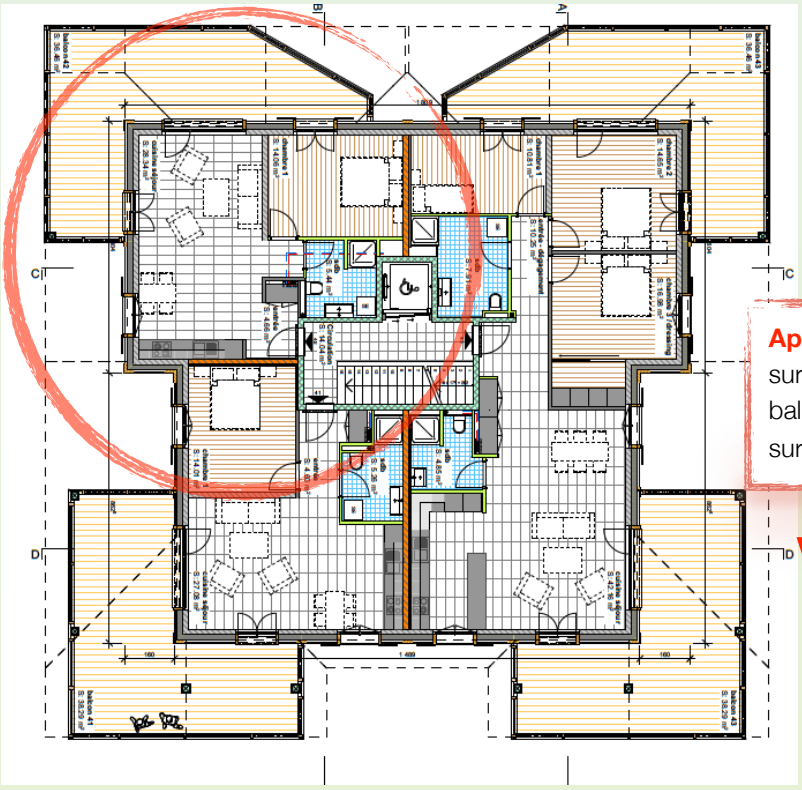
Vendu

4 etage

Appartement 41 / 2.5 pces
surface habitable 53 m2
balcon 38 m2
surface pondérée 72 m2

Vendu





Appartement 42 / 2.5 pces
surface habitable 54 m2
balcon 36 m2
surface pondérée 72 m2

Vendu

4 etage

41
31
21
11
43
34
24
12
Est

43
33
23
42
32
22
Ouest

43
34
24
12
43
33
23
Nord

42
32
22
41
31
21
11
Sud

Appartements

	Pieces		Balcon/Terrasse	Surface pondérée	Vente
1 etage					
~~**11**~~	~~2.5~~	~~53 m2~~	~~48 m2/B~~	~~77 m2~~	~~**301 000.-**~~
12	2.5	53 m2	48 m2 /B	77 m2	**297 000.-**
2 etage					
~~**21**~~	~~2.5~~	~~53 m2~~	~~38 m2/B~~	~~72 m2~~	~~**286 000.-**~~
22	2.5	54 m2	42 m2/T	68 m2	**266 000.-**
23	2.5	54 m2	45 m2/T	69 m2	**257 000.-**
~~**24**~~	~~2.5~~	~~53 m2~~	~~38 m2/B~~	~~72 m2~~	~~**281 000.-**~~
3 etage					
~~**31**~~	~~2.5~~	~~53 m2~~	~~38 m2/B~~	~~72 m2~~	~~**316 000.-**~~
~~**32**~~	~~2.5~~	~~54 m2~~	~~36 m2/B~~	~~72 m2~~	~~**307 000.-**~~
33	2.5	54 m2	36 m2/B	72 m2	**299 000.-**
34	2.5	53 m2	38 m2/B	72 m2	**307 000.-**
4 etage					
~~**41**~~	~~2.5~~	~~53 m2~~	~~38 m2/B~~	~~72 m2~~	~~**333 000.-**~~
~~**42**~~	~~2.5~~	~~54 m2~~	~~36 m2/B~~	~~72 m2~~	~~**325 000.-**~~
~~**43**~~	~~4.5~~	~~111 m2~~	~~74 m2/B~~	~~148 m2~~	~~**626 000.-**~~
Garages	(5)	**vendu 5**			**30 000.-**
Place ext.	(12)	**vendu 7**			**10 000.-**

Remarques générales

Le présent descriptif est applicable à l’ensemble du projet, pour autant qu’aucune mention spécifique ne soit faite.

L’exécution des travaux sera conforme aux normes VSS et SIA y relatives et à la norme SIA 118 « conditions générales pour l’exécution des travaux de construction ».

Les ordonnances fédérales concernant la prévention des accidents dans les travaux de construction (CNA) doivent être considérées.

Le projet est analysé avant la construction par un technicien du bâtiment et sera conforme aux normes en vigueur.

Terrain

Canalisations

Le réseau d’égouts (raccordement au réseau) est pris en charge par le constructeur

Electricité

L’installation est prise en charge par le constructeur depuis les tableaux de comptage décentralisés jusqu’au tableau individuel.

Eau

Le réseau de distribution est pris en charge par le constructeur.

Téléréseau ou téléphone

L’installation est prise en charge par le constructeur depuis les boîtes d’introduction.

Travaux préparatoires

Relevés, études géotechniques

Assistance géotechnique avant et pendant les travaux de construction selon la nécessité.

Déblaiement, préparation du terrain

Défrichage et fauchage des parcelles à aménager.
Installation de chantier, relative aux travaux de terrassements.
Décapage, stockage ou évacuation de la terre végétale.
Fouilles en pleine masse dans un terrain normalement exploitable.
Exploitation de la roche.
Mise en dépôt sur le chantier et évacuation des matériaux excédentaires, y.c. taxes de décharges selon indications de la promotion.

Bâtiment

Excavation, fouille en pleine masse

Excavation nécessaire au projet, transport et mise en dépôt du volume non réutilisé.
Fourniture et mise en place de grave par couche d’épaisseur de 25 cm.

Gros-œuvre 1

Travaux de l'entreprise de maçonnerie

Fondations	éléments de fondation selon indications de l'ingénieur en génie civil
Canalisations	conduites en matière synthétique raccordement des EC de la toiture raccordement des EU des bâtiments au collecteur d'égouts
Fondations, dalle de fond	exécution d'un radier général en béton armé
Dalles	exécution de dalles horizontales en béton armé.
Parois ext. et int.	exécution des murs porteurs extérieurs en béton armé ou maçonnerie selon directives de l'ingénieur, pour des raisons statiques et sismiques, le dernier étage sera en ossature bois exécution des murs intérieurs porteurs en béton armé ou maçonnerie selon directives de l'ingénieur, pour des raisons statiques et sismiques, le dernier étage sera en ossature bois
Paliers et escaliers	exécution des paliers et escaliers des bâtiments en béton armé.
Traitement des bétons	les radiers, dalles, seront talochés propres de manière à recevoir une chape coffrage des bétons contre-terre type 1: coffrage pour surfaces non apparentes, sans exigences particulières (aspect quelconque, sans ébarbage, ni reprise des redents) coffrage des bétons murs extérieurs type 2 : coffrage pour surfaces apparentes, aspect propre et uniforme, avec ébarbage et reprise des redents et nids de gravier les faces intérieures sont gypsées, brutes pour les locaux non habitables les faces extérieures sont isolées périphériquement et recouvertes d'un crépi et de lames en sapin pour les parties boisées les faces extérieures non isolées sont laissées brutes
Maçonnerie	en agglomérés de ciment y compris linteaux et accessoires.

Construction préfabriquée en béton et en maçonnerie

Escaliers	marches et paillasses en éléments béton préfabriqués ou coulé sur place, prêt à recevoir un carrelage, selon le type de carrelage un lissage supplémentaire est peut être nécessaire.

Gros-œuvre 2

Fenêtres, portes extérieures

Fenêtres	tous les espaces chauffés sont équipés de fenêtres et portes-fenêtres PVC thermo-isolantes blanches avec double vitrage (U_{verre} = 1.1 W/m2K) oscillo-battants sur toutes les fenêtres (vantail ouvrant).
Portes d'entrée	porte d'entrée et palières selon exigences protection incendie et thermiques

Couverture et ferblanterie

Toiture	lambris visible barrière-vapeur et étanchéité isolation thermique, en laine minérale selon exigences thermiques en vigueur couverture en tuiles
Ferblanterie	ferblanterie, chéneaux en zinc ou cuivre

Façades

Isolation	plaques isolantes spéciales pour façades sur maçonnerie et en rapport avec le revêtement, correspondant à la norme SIA 380/1
Crépi	crépi multicouche avec armature en treillis de fibres de verre sur l'isolation périphérique visible crépi de finition, teinte définie par le constructeur
Lambris	lames en bois de type sapin, teinte définie par le constructeur
Volets, stores	fenêtres avec stores à lamelles orientables et volets à panneaux, couleur définie par le constructeur

Installations électriques

Tableau de comptage	tableaux de distribution et de comptage centralisé, équipés des divers appareils de mesures d'énergie et des appareils de protection des lignes
Mise à terre	installations de mises à terre et de liaisons équipotentielles selon normes ASE de tous les équipements électromécaniques et structures métalliques du bâtiment
Installations de courant fort	installation de câbles d'alimentation entre les tableaux de comptage et les tableaux de distribution secondaire répartis dans les logements selon la nécessité. installation de câbles d'alimentation entre les tableaux de comptage et les tableaux CVS

Installation lumières et prises

Sch. 0	un interrupteur qui commande un point lumineux
Sch. 3	deux interrupteurs (en commutation)

Les interrupteurs seront placés à une hauteur accessible pour handicapés (1.00 m).

Locaux communs / secondaires	Ils seront équipés de l'éclairage et des prises usuelles.

Par appartements

Entrée et hall	1 point lumineux au plafond ou applique sans lustrerie 1 combinaison sch. 3
Cuisine	1 prise triple de ménage 1 raccordement cuisinière et plaques de cuisson 1 prise lave-vaisselle 1 prise frigo 1 prise ventilation
Séjour, salle à manger	2 points lumineux au plafond ou applique sans lustrerie 2 combinaison sch 0 avec prise 2 prises triples
Chambres	1 point lumineux au plafond ou applique sans lustrerie 1 combinaison sch. 0 avec prise 2 prises triples
Salle de bain	1 point lumineux au plafond ou applique sans lustrerie 1 combinaison sch. 0 avec prise 1 prise triple 2 prise raccordement lave linge et sèche linge
Balcons et terrasses	2 point lumineux en applique sans lustrerie 2 combinaisons sch. 0 1 prise extérieure
Garage	1 point lumineux au plafond avec luminaire fluorescent avec détecteur 1 motorisation de porte de garage avec 1 télécommande 1 prise triple
Cave	1 point lumineux au plafond (éclairage commun) avec détecteur 1 prise triple

Lustrerie

Luminaire fluorescent pour :	locaux communs et secondaires
Appliques, plafonniers :	extérieurs et communs

Les autres luminaires ne sont pas compris dans le prix

Installation téléphonique et TV

Séjour,	1 prise téléphonique / TV ou multimédia
Chambre	1 prise téléphonique / TV ou multimédia

Sonnerie et interphone

Entrée	1 poussoir sonnerie et 1 sonnerie

Stores

Stores à lamelles	Au séjour, motorisés avec télécommande
	Autres stores à manivelles

Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (installation)

Production de chaleur

Production de chaleur au moyen d'une pompe à chaleur (PAC)

Production d'eau chaude sanitaire (ECS) combiné avec le chauffage.

Distribution de chaleur

Chauffage des appartements par le sol pour tous les étages

Ventilation

La cuisine est équipée d'une hotte de ventilation avec sortie extérieure

Installations sanitaires

Colonnes de distribution en tubes acier, dérivations et alimentations des appareils en tubes Sanipex ou similaires.
Colonnes de chutes en PE, sortie ventilation en toiture ou façade

Appareils sanitaires courants CHF

Montant budgétisé à forfait selon standard constructeur.
Fourniture des appareils, budget Frs 5'750.- TTC comprenant :
1 wc et ses accessoires
1 lavabo avec meuble, pharmacie et ses accessoires
1 receveur de douche 1100x90x6.5cm et ses accessoires fermeture avec rideau (porte coulissante +1510.- TTC)
1 raccordement colonne de lavage
1 raccordement cuisine

Appareils d'alimentation et d'évacuation

Les écoulements des eaux résiduaires sont prévus, y compris les canalisations situées sous les immeubles, jusqu'au point de raccordement de ceux-ci.

Chaque appareil est raccordé en eau froide et respectivement en eau chaude par des conduites en Pex noyées dans les dalles et les murs.

Conduites d'alimentation

Distribution depuis les locaux techniques ou le réseau par une conduite qui alimente en eau froide les différents logements.

L'eau chaude est produite par un chauffe-eau prévu dans l'installation de chauffage.

Isolation

Les conduites d'eau chaude et froide placées dans les gaines techniques seront isolées.

L'isolation des tuyauteries sera conforme aux exigences énergétiques en vigueur.

Agencement de cuisine

budget 10'000.- TTC

Aménagements intérieurs 1

Plâtrerie

Séparations intérieures	Plaque de plâtre 80 mmm
Enduit des murs	en plâtre lissé
Enduit des plafonds	en plâtre lissé
Murage de gaines	alba de 6 cm, respectivement alba vert dans les salles d'eau

Ouvrages métalliques courants

Balustrade des escaliers en serrurerie selon le choix du constructeur.
Balustrade des balcons en bois et serrurerie selon le choix du constructeur.

Menuiserie

Portes intérieures mi-lourdes (40 mm), sur cadres, faux cadres et embrasures, garnitures standards.

Système de verrouillage

Mise en passe sur serrures des portes d'entrées et/ou palières

Aménagements intérieurs 2

Chapes

Dalles	chapes flottantes ciment 60 à 80 mm comprenant 1 couche d'isolation phonique, bandes de rives

Revêtements de sols

Séjour, cuisine, escalier, hall Entrée, technique	carrelage 300x300 mm collé sur chape (35.-/m2) choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le constructeur.
Chambres	parquet synthétique (35.-/m2) choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le constructeur.
Salles d'eau	carrelage 200x200 mm collé sur chape (35.-/m2) choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le constructeur.

Revêtements des murs

Cuisine	faïence entre meubles (35.-/m2) choix de l'acquéreur dans la gamme proposée par le constructeur crépis "rustic" sur toutes les surfaces non carrelées
Salles d'eau :	faïence à choix, du sol au plafond (35.-/m2) choix de l'acquéreur, dans la gamme proposée par le constructeur
Séjour, cuisine, entrée, escalier, chambres	crépis "rustic" 1.5 mm

Peinture intérieure

Plafonds	application d'une peinture dispersion 2 couches sur plafonds minéraux.

Nettoyage du bâtiment

Travaux de nettoyage industriel de tout le bâtiment avant la remise de l'ouvrage : sols, parois, fenêtres, portes, escaliers, équipements, appareils sanitaires.

Aménagements extérieurs

Constructions

Mouvements de terres (talus) selon la nécessité du terrain pour les terrasses et accès

Jardins

La terre est mise en place et adaptée au terrain en limites
Les espaces non recouvert d'enrobé sont engazonnés mis à part les zones de roche
Le rocher apparent est laissé visible

Routes et places

Installation de chantier, relative aux travaux de génie civil.
Exécution de fouilles en rigoles y.c. remblayages pour évacuation des eaux.
Réglage, cylindrage fond.
Apport de grave.
Réglage, cylindrage pentes.
Enrobé HMT pour place et accès
Pavage filtrant pour les places de parc

Terrasses et chemins

Dalles en béton lavé (50/50) posé sur gravillon (35.-/m2)

Frais secondaires

Frais pour autorisations et taxes.
Frais pour copies et héliographies.
Frais pour l'assurance des travaux en cours, assurance responsabilité du constructeur.

Honoraires

Totalité des honoraires architecte, ingénieur génie civil, ingénieurs spécialisés.

Le bureau d'architecture mandaté conduira également les travaux commandés par les acquéreurs. Il fera des propositions chiffrées et établira le décompte des frais entre les forfaits prévus et le coût effectif. Il sera rémunéré par l'acquéreur selon les frais effectifs..

Remarques

Le constructeur se réserve le droit, dans le but d'améliorer ou pour 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 surfaces sont calculées sur la base des plans. Seules les pièces dûment signées et jointes à un protocole d'accord entre parties ou annexées aux actes notariés feront foi

Dans le cadre des choix ou modifications faites par les acquéreurs, les travaux seront confiés aux entreprises adjudicataires.