

DOSSIER DE VENTE RESIDENCE "LORENZO 4"

*Appartements du studio au 3,5 pièces
dès Fr. 162'000.—*



APROZ

Chers futurs propriétaires,

Afin de répondre à vos attentes, nous avons choisi pour notre prochaine réalisation, une magnifique parcelle située sur la Commune de Sion, à Aproz.

La promotion Lorenzo 4 vous offre de magnifiques appartements du studios au 3 pièces, avec un ensoleillement direct toute l'année de même que la proximité du Rhône et de tous ses loisirs.

La promotion dispose aussi de beaux espaces verts comprenant des places de parc extérieures et un parking souterrain.

Les travaux de construction débuteront au printemps 2018 pour se terminer fin 2019.

Nous nous réjouissons d'avoir suscité votre intérêt et de pouvoir compléter votre information lors d'une prochaine rencontre.

Bien à vous,

Société Immobilière Gestmanagement SA

Sommaire

Plan de situation	4
Plan de masse	5
Façades	6
Plans sous-sol	9
Plans rez-de-chaussée	10
Plans étage 1	12
Plans étage 2	16
Plans étage 3	18
Descriptif général	20





Résidence *Lorenzo 4*
COMMUNE DE SION

Plan de situation





Façades



Sud



Ouest



Nord



Est







La promotion Lorenzo 4 se compose de 2 bâtiments A et B, avec une typologie d'appartement allant du studio au 3 pièces.

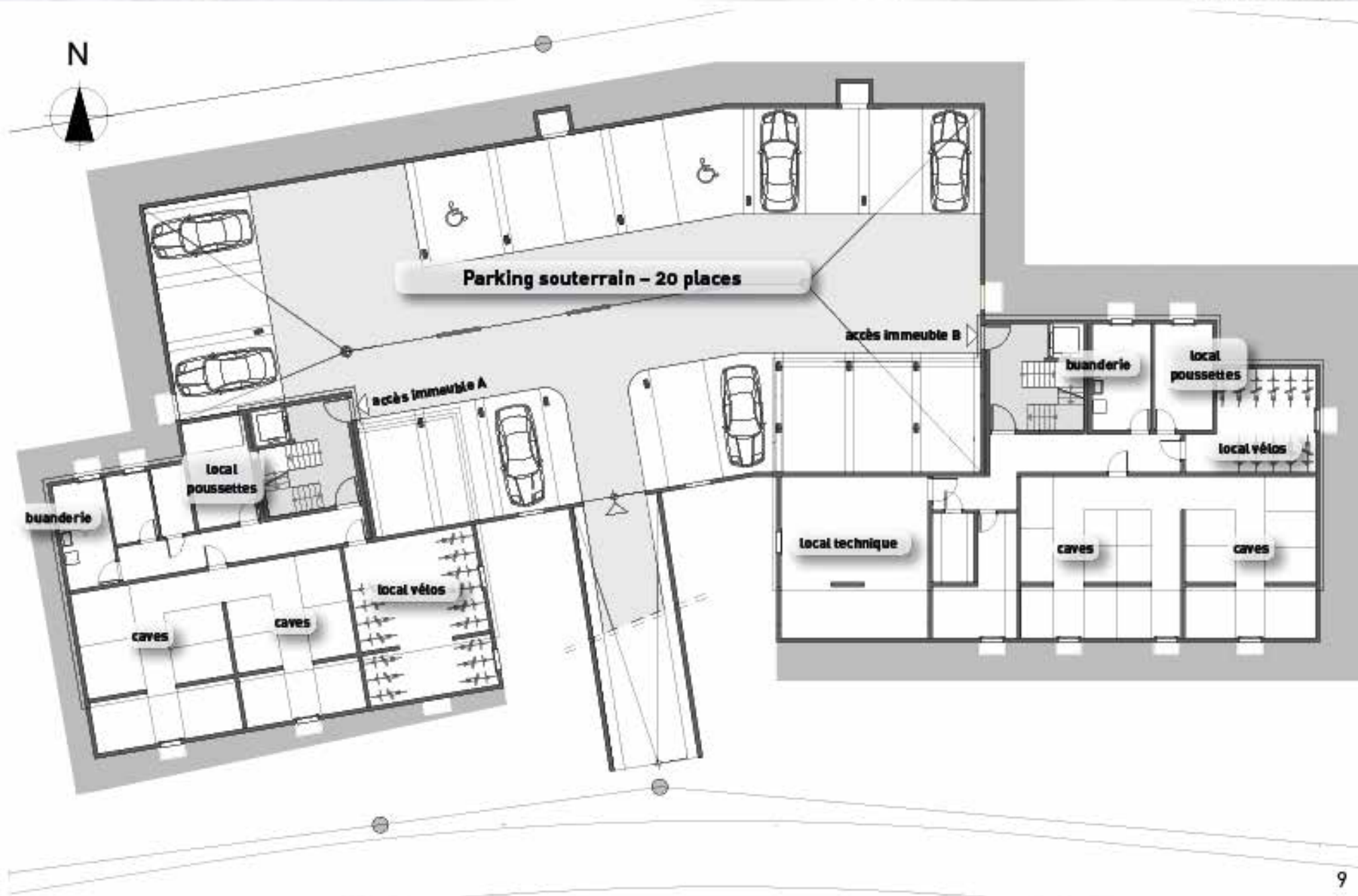
Chaque appartement profite d'un balcon ou d'une terrasse avec jardin pour ceux qui sont situés au rez-de-chaussée.

La proximité des berges du Rhône ainsi que du domaine des îles en font une résidence attractive.



Légendes

		Appartements de 3 pièces
		Appartements de 2 pièces
		Studios



Rez-de-chaussée - Immeuble **A**



REZ-DE-CHAUSSÉE - IMMEUBLE A

Appartement 001 - 3 pièces

Surface 94.49 m²
Terrasse 17.33 m²
Pelouse 100.62 m²

Appartement 002 - Studio

Surface 32.08 m²
Terrasse 14.09 m²
Pelouse 16.11 m²

Appartement 003 - 2 pièces

Surface 63.39 m²
Terrasse 15.38 m²
Pelouse 19.38 m²



REZ-DE-CHAUSSÉE - IMMEUBLE B

Appartement 001 - 3 pièces

Surface 94.54 m²
Terrasse 17.93 m²
Pelouse 32.71 m²

Appartement 002 - 2 pièces

Surface 65.52 m²
Terrasse 25.34 m²
Pelouse 47.52 m²

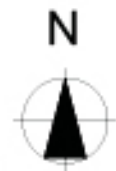
Appartement 003 - 2 pièces

Surface 66.46 m²
Terrasse 17.93 m²
Pelouse 65.91 m²

Appartement 004 - Studio

Surface 32.61 m²
Terrasse 2.66 m²
Pelouse 16.55 m²

Etage 1 - Immeuble A



ETAGE 1 - IMMEUBLE A

Appartement 101 - 3 pièces
Surface 94.49 m²
Balcon 17.33 m²

Appartement 102 - Studio
Surface 32.08 m²
Balcon 14.09 m²

Appartement 103 - 2 pièces
Surface 63.39 m²
Balcon 15.38 m²



ETAGE 1 - IMMEUBLE B

Appartement 101 - 3 pièces

Surface 94.54 m²
Balcon 17.93 m²

Appartement 102 - 2 pièces

Surface 65.52 m²
Balcon 25.34 m²

Appartement 103 - 2 pièces

Surface 66.46 m²
Balcon 17.93 m²

Appartement 104 - Studio

Surface 32.61 m²
Balcon 2.66 m²





Residence *Lorenzo 4*
COMMUNE DE SION

Etage 2 - Immeuble A

N

A

B



ETAGE 2 - IMMEUBLE A

Appartement 201 - 3 pièces

Surface 94.49 m²
Balcon 17.33 m²

Appartement 202 - Studio

Surface 32.08 m²
Balcon 14.09 m²

Appartement 203 - 2 pièces

Surface 63.39 m²
Balcon 15.38 m²



ETAGE 2 - IMMEUBLE B

Appartement 201 - 3 pièces

Surface 94.54 m²
Balcon 17.93 m²

Appartement 202 - 2 pièces

Surface 65.52 m²
Balcon 25.34 m²

Appartement 203 - 2 pièces

Surface 66.46 m²
Balcon 17.93 m²

Appartement 204 - Studio

Surface 32.61 m²
Balcon 2.66 m²

Etage 3 - Immeuble A

N

A

B



ETAGE 3 - IMMEUBLE A

Appartement 301 - 3 pièces

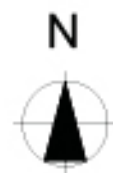
Surface 94.49 m²
Balcon 17.33 m²

Appartement 302 - Studio

Surface 32.08 m²
Balcon 14.09 m²

Appartement 303 - 2 pièces

Surface 63.39 m²
Balcon 15.38 m²



ETAGE 3 - IMMEUBLE B

Appartement 301 - 3 pièces

Surface 94.54 m²
Balcon 17.93 m²

Appartement 302 - 2 pièces

Surface 65.52 m²
Balcon 25.34 m²

Appartement 303 - 2 pièces

Surface 66.46 m²
Balcon 17.93 m²

Appartement 304 - Studio

Surface 32.61 m²
Balcon 2.66 m²

Descriptif général

1. GÉNÉRALITÉS

Les travaux sont exécutés conformément aux Normes SIA en vigueur; la planification des logements respecte les directives, lois et règlements en la matière, les rendant accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. ASPECTS PARASISMIQUES

La conception des constructions prend en compte les aspects parasismiques. L'exécution se conforme aux exigences en vigueur en terme de protection parasismique.

3. STRUCTURE PORTEUSE

Le dimensionnement des structures porteuses en béton armé et en maçonnerie est effectué par un bureau d'ingénieurs civil SIA. L'enveloppe des parties enterrées est réalisée en béton armé de 18 cm d'épaisseur.

Les dalles en béton armé d'une épaisseur de 28 cm assurent un bon abaissement acoustique.

Rez et étages supérieurs sont planifiés en béton armé et maçonneries porteuses:

- murs intérieurs en maçonnerie de 18 cm.
- murs de façades en maçonnerie et en béton de 18 cm selon plans et directives de l'ingénieur.

4. SOLS CHAPES FLOTTANTES MINERGIE®

Les sols sur dalle sont exécutés en chapes-ciments armés de 7 cm posés sur une couche d'isolation phonique de 4 cm.

5. PLAFONDS

Les plafonds sont traités en plâtre lissé.

Les ventilations douces sont insérées dans les dalles béton.

6. FACADES - ISOLATION THERMIQUE LABELLISATION MINERGIE®

Les bâtiments labellisés MINERGIE® disposent d'une isolation périphérique en polystyrène expansé d'une épaisseur de 20 cm présentant un coefficient thermique $\Lambda = 0.032 \text{ W/m}^2/\text{k}$. Celle-ci est enduite et revêtue d'un rustique MINERGIE®.

7. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Toutes les fenêtres et portes-fenêtres sont exécutées en PVC blanc isolé répondant aux directives MINERGIE®.

Les portes-fenêtres planifiées sont de type coulissant à translation assistée.

Toutes les fenêtres sont à ouverture oscillo-battante équipées verres isolants à coefficient thermique $U = 0.9 \text{ W/m}^2/\text{k}$.

8. ÉTANCHÉITÉ - TOITURE - FERBLANTERIES

- Toiture plate: Pare-vapeur collée en plein sur dalle en béton coulé en pente. Isolation de toiture de 20 cm, coefficient thermique $U = 0.17 \text{ W/m}^2/\text{k}$. Étanchéité de bitume multicouche. Protection de l'étanchéité par graviers ronds.
- Terrasses: Isolation posée sur étanchéité EP.4 collée en plein, selon directives MINERGIE®. Revêtement en dalles béton brossées, posées sur taquets.
- Ferblanteries: Descentes de toitures visibles en façades. Ferblanteries en tôle inox y compris raccords d'étanchéité.

9. PROTECTIONS SOLAIRES

- Stores à lamelles orientables en aluminium thermolaqué, motorisés pour parties jour.
- Stores à lamelles orientables commandés par tringles pour parties nuit.
- Verres traités à l'acide pour fenêtres des pièces d'eau.
- Commandes électriques possible contre plus-values.

10. INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

- Entièrement noyées et exécutées selon les normes en vigueur. Conception et travaux positionnés sous l'autorité d'un bureau d'étude.
- Comptage centralisé dans un local technique au sous-sol.
- Eclairage des parties communes sur détecteurs et horloges.

Principe d'installation par logement

- Installation d'un raccordement téléphone et télévision par câble dans chaque séjour. Tubes vides installés pour les deux équipements dans la chambre parents.
- Interphone avec portier asservissant la porte d'entrée de l'immeuble.
- Installations et équipements dans toutes les pièces selon plans d'électricité.
- En principe: Chambre: 1 prise triple 230 V en tête de lit et 1 prise triple 230 V vers bureau.
Séjour: 2 prises triple 230 V.
Eclairage par pièce: 1 point lumineux au plafond, allumage couplé avec une prise 230 V (sauf les pièces d'eau).

Seule la lustrerie des cages d'escaliers et des communs est incluse.

Fait foi le plan du logement établi par le bureau d'étude, partie intégrante du contrat et joint à ce dernier.

Toute modification ou complément souhaité fera l'objet d'un décompte.





Résidence *Lorenzo 4*
COMMUNE DE SION

Descriptif général

11. CHAUFFAGE

Le bâtiment est labellisé MINERGIE®.

Sous la forme d'un contrat de leasing contracting, la production de chaleur pour le chauffage des immeubles et la production d'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur eau-eau, tirant sa source de la nappe phréatique. La distribution de chaleur s'effectue par réseau hydraulique à basse température situé sous la chape. Un collecteur d'appartement autorise le réglage des températures par pièces.

Le pilotage de l'installation centrale s'effectue sur la base des données des sondes extérieures.

12. VENTILATION

Le concept MINERGIE® tend à contrôler et réguler l'air entrant et l'air sortant.

Par sa labellisation MINERGIE® toutes les pièces à vivre de ce projet disposent d'une ventilation mécanique autorisant la récupération de chaleur contenue dans l'air à évacuer.

Les pièces d'eau sont elles aussi au bénéfice d'une ventilation mécanique indépendante d'extraction liée à un système de récupération d'énergie.

13. ASCENSEURS

Par immeuble, un ascenseur électrique pour 8 personnes (630 kg), adapté aux personnes à mobilité réduite, donne accès à tous les niveaux.

Descriptif général

14. ISOLATION PHONIQUE

Pour garantir une bonne insonorisation des logements, les précautions suivantes sont mises en œuvre.

Entre appartements juxtaposés et ascenseurs:

Réalisation de murs en béton de 18 cm ou en maçonnerie phonique doublés par carreaux de plâtre isolés et phoniques ou solution équivalente.

Entre appartements superposés:

Exécution de dalles en béton de 28 cm d'épaisseur avec une isolation de 2x2 cm croisé sous la chape flottante en ciment de 8 cm d'épaisseur.

15. INSTALLATIONS SANITAIRES

Eau chaude et froide: Conduites en cuivre isolées et/ou en pex.

Ecoulements: Réalisation en fonte et Geberit avec isolations antibruit dans des gaines isolées.

16. BUANDERIES

Chaque immeuble dispose d'une buanderie commune équipée d'un évier, d'un lave-linge et d'un séchoir à prépaiement.

Le sol est revêtu de carrelage avec plinthe. Les murs bruts sont peints à la dispersion blanche. Le plafond béton brut ébarbé non peint.

17. GYPSERIE ET PLÂTRERIE

Le cloisonnement intérieur non porteur est réalisé en carreaux de plâtre de 8 cm d'épaisseur.

Les cloisonnements des locaux sanitaires ainsi que les pieds de tous les cloisonnements (1^{er} rang) sont exécutés en carreaux de plâtre hydrofuges.

Les murs porteurs sont enduits au plâtre. Idem pour les cages d'escaliers.

18. SERRURERIE

Balustrades de balcons: Serrurerie en aluminium éloxé et acier inox.

Accès immeubles: Porte en métal à vitrage isolant avec gâche électrique asservie à l'interphone.
Mains-courantes et garde-corps en serrurerie inox dans les cages d'escalier.

Accès garage: Porte motorisée (télécommandée) à châssis métallique.



Résidence *Lorenzo 4*
COMMUNE DE SION

Descriptif général

19. MENUISERIE

Portes palières EI30:	Modèle lourd 60 mm, insonorisées avec joints périphériques et fermeture tribloc, placage des faces en boiserie .
Portes intérieures:	Portes sur cadres. Faux-cadres et embrasures semi-pleines plaquées bois.
Armoires:	Panneaux agglomérés faces visibles plaquées bois idem portes de communication. Intérieur entièrement en mélaminé blanc (les armoires fixes prévues sont mises en évidence sur le projet).

20. CHOIX PERSONNALISÉS

De façon à autoriser chaque acquéreur à composer et à modeler les équipements de son futur logement, la Promotion a effectué un choix de base permettant de définir une dotation par type de logement.

Des adaptations et modifications sans répercussion sur la structure de l'immeuble ou sur ses façades peuvent faire l'objet de mise au point avec notre architecte.

Celles-ci seront devisées pour faire l'objet d'un accord consigné. Elles déclencheront, une fois acceptées, un décompte de plus ou moins-values sur la base des données chiffrées par les entreprises retenues.

Elles donneront droit à des honoraires globaux arrêtés conventionnellement à 12% du montant du décompte de plus ou moins-values des travaux occasionnés.

21. INSTALLATIONS SANITAIRES

Les dotations pour les agencements à personnaliser auprès du fournisseur exclusif Groupe Deco-Bat SA à Conthey ont été arrêtés comme suit:

Appartement Studio	avec 1 pièce d'eau (WC, lavabo, armoire à pharmacie, douche) CHF 4'200.- TTC
Appartement 2 pièces	avec 1 pièce d'eau (WC, lavabo, armoire à pharmacie, douche) CHF 4'200.- TTC
Appartement 3 pièces	avec 2 pièces d'eau (WC, lavabo, armoire à pharmacie, douche) (WC, lavabo, armoire à pharmacie, baignoire) CHF 8'500.- TTC

22. AGENCEMENT DE CUISINE

Les dotations pour les agencements à personnaliser auprès du fournisseur exclusif Groupe Deco-Bat SA à Conthey ont été arrêtés comme suit:

Appartement	Studio	CHF 4'500.- TTC
Appartement	2 pièces	CHF 7'000.- TTC
Appartement	3 pièces	CHF 10'000.- TTC

23. REVÊTEMENTS DE SOLS

Le choix des revêtements de sols se fera exclusivement auprès de notre fournisseur Groupe Deco-Bat SA à Conthey.

- Séjour, hall, cuisine:** Carrelages fournitures jusqu'à CHF 40.-/m² TTC.
Plinthes bois ou carrelage jusqu'à CHF 18.-/m² TTC.
- Salles d'eau:** Carrelages émaillés, fourniture jusqu'à CHF 35.-/m² TTC.
- Chambres:** Parquet en chêne verni d'usine, fourniture jusqu'à CHF 35.-/m² TTC.
- Terrasses - balcons:** Dalles béton brossé posées sur taquets.
Plafond en dalle béton armé brut.

24. REVÊTEMENTS DES PAROIS

Le choix des faïences se fera exclusivement auprès de notre fournisseur Groupe Deco-Bat SA à Conthey

- Séjour:** Rustic blanc, grain 1.5 mm, ou CHF 20.-/m² TTC.
- Salles d'eau:** Faïences jusque sous plafond, fourniture jusqu'à CHF 35.-/m² TTC.
- Chambres:** Rustic blanc, grain 1.5 mm, ou CHF 20.-/m² TTC.
- Plafond:** Enduit au plâtre et dispersion acrylique hydrofuge blanche.

25. CAVES

Chaque appartement dispose d'une cave au rez inférieur, avec prise pour congélateur sur compteur privé.
Sols en ciment, murs et plafond en béton ou maçonnerie brute.



Descriptif général

26. MODALITÉS DE PAIEMENT

L'acte d'achat sera instrumenté par notre notaire Me Philippe Lorétan à Sion.

Les échéances de paiement sont les suivantes:

- 20% du montant figurant à l'acte à sa signature ou à la signature de la promesse d'achat.
- 30% à la mise sous toit.
- 20% à la réalisation des chapes.
- 20% au terme de la réalisation du carrelage, agencement de cuisine posé.
- 10% 10 jours avant la remise des clés qui s'effectuera sur présentation de l'avis de paiement.

27. RÉSERVES

La Promotion se réserve le droit de procéder à des modifications et ajustements de détail du présent descriptif.

Ceux-ci, le cas échéant viseront à une amélioration technique, esthétique ou constructive de votre acquisition.

Seul le descriptif et les plans annexés à l'acte de vente feront foi.

Résidence *Lorenzo 4*
COMMUNE DE SION