

RESIDENCE "PPE ES CRET"

CONSTRUCTION DE 4 VILLAS GROUPEES (5,5 pces en duplex) et 4 APPARTEMENTS (3,5 pces en attique)
AVEC PARKING SOUTERRAIN

Chemin des Crêts 2-4-6-8 - 1618 Châtel-St-Denis - parcelle no. 467

DESCRIPTIF DE VENTE



IMAGE INDICATIVE ET NON CONTRACTUELLE

Façade Sud-Est

LE PROJET

Le projet se situe dans un quartier d'habitation calme, notamment à 450 m du centre-ville et 550 m de la future gare TPF (Bulle-Palézieux), proche des écoles primaires, secondaires et des installations sportives et culturelles. La parcelle offre une orientation principalement sud et est mais également des ouvertures sur l'ouest.

L'immeuble se veut fonctionnel, élégant, rationnel et intégré. La surface des appartements plus généreuse que la moyenne dans ce type de construction, l'utilisation de matériaux de qualité et à l'esthétique contemporaine, reflètent la volonté du Maître d'Ouvrage de proposer des appartements de qualité supérieure à des prix concurrentiels.

Le présent descriptif concerne la construction de quatre villas groupées de deux appartements, ainsi que les équipements intérieurs et extérieurs. L'exécution des travaux correspond aux nouvelles normes parasismiques et est conforme aux règles générales des normes SIA et à toutes autres prescriptions cantonales (eau, électricité, gaz, téléphone et télégraphe, protection civile, SUVA, CNA,...).

La direction architecturale est assurée par l'architecte d'entente avec le Maître d'Ouvrage. Toutes les teintes des éléments extérieurs seront définies par l'architecte en accord avec le Maître d'Ouvrage.

L'architecte et le Maître d'Ouvrage se réservent le droit, de façon conjointe, d'effectuer toutes modifications techniques à ce descriptif, n'ayant pas d'incidences sur la qualité de la construction, et dans le respect des normes et règlements en vigueur.





5,5 pces : séjour (vue Sud-Est sur les Pré-Alpes)



5,5 pces : cuisine et salle à manger

CFC 1 TRAVAUX PREPARATOIRES

Equipement

La parcelle sera raccordée préalablement aux différents services (eau potable, épuration, TV, TT, électricité, chauffage à distance), selon les directives des fournisseurs

CFC 2 BATIMENT

Canalisations extérieures et intérieures

Système d'évacuation des eaux usées et pluviales de type séparatif jusqu'en bordure de parcelle, tuyaux PVC et PE soudés, diamètres variables selon les débits

Regards de contrôle sur parcelle avec grille d'écoulement ou couvercle en fonte

Reprise des eaux pluviales de toitures, de balcons ou de terrasses par écoulements situés à l'extérieur du bâtiment

Drainage sur le pourtour du bâtiment avec plusieurs pipes de rinçage

Services : selon chapitre équipement

Béton et béton armé (dimensions selon calcul statique de l'ingénieur)

Béton maigre sous radier, ép. 5 cm, couche de stabilisation en tout-venant si nécessaire selon directive de l'ingénieur

Radier en béton armé, taloché à l'hélicoptère pour parking et caves, ép. de 25 à 33 cm, y compris pentes 1,5 %

Isolation sous radier pour les villas C et D, type Jackodur XPS 300, coef. 0.035 W/m²K, ép. 16 cm

Dalle sur parking, ép. 40 à 20 cm

Dalles entre étages, ép. 22 et 24 cm

Dalles de toiture, des balcons et terrasses, épaisseur variable avec pente 1,5%

Murs en béton armé contre-terre, ép. 20 à 25 cm

Murs mitoyens porteurs (cage d'escalier) en béton armé, ép. 25 cm

Murs doubles entre les villas au rez-de-chaussée : béton - ép. 15 cm, isolation laine de roche intercalée - ép. 4 cm, béton - ép. 15 cm

Volées d'escaliers en béton préfabriqué, finition talochée lisse, avec appuis phoniques

Sauts-de-loup préfabriqués en ciment adaptés aux ouvertures

Maçonnerie

Murs de façades en brique terre-cuite, ép. 15 cm

Murs entre les villas au 1^{er} et 2^{ème} étage : brique ciment - ép. 15 cm, laine de roche intercalée - ép. 4 cm, brique terre-cuite - ép. 15 cm

Murs intérieurs non porteurs en brique ciment, ép. 10 cm, au sous-sol

Protections des ouvrages enterrés, enduits bitumineux et couche drainante type: Delta Terrax

Isolation fond de coffrage au plafond du sous-sol en polystyrène expansé avec revêtement en fibre de bois, type Unitex SW avec battue, coef. 0.033 W/m²K, ép. 14 cm

Fenêtres et porte-fenêtres

Exécution en PVC/métal, ouvrant à la française, oscillo-battant, teinte à définir par le Maître d'Ouvrage et l'architecte, ouvertures selon plans d'architecte

Vitrage coulissant de type à levage

Vitrage avec verre "satinato" pour les ouvertures des sanitaires sur circulations

Fenêtres ouvertes sur toute la hauteur avec éléments vitrés fixes en partie inférieure

Vitrage : verre isolant triple avec performance thermique Ug 0.7 W/m²K, Uf cadre 1.0

Valeur acoustique respectée selon norme SIA 181, soit minimum 30 dB

Portes palières type Alupan avec résistance pour l'extérieur, thermolaqué teinte au choix de l'architecte et du Maître d'Ouvrage

Ferblanterie

Tous les éléments de ferblanterie seront exécutés zinc pré-patiné ou cuivre (selon teinte des façades), y compris les descentes d'eau pluviale et les couvertines

Etanchéité

Dalle sur parking avec multicouche sur dalle, barrière anti-racines, couche de séparation géotextile, substrat et natte de drainage, ensemencement, pente du support 1,5%

Toitures :

- isolation sur barrière vapeur en polystyrène expansé, ép. 20 cm, valeur U min. 0.036 W/m²K
- étanchéité multi-couches sur isolation
- couche de séparation géo-textile et couche d'alourdissement en gravier rond, ép. 5 cm

Terrasse attique :

- isolation sur barrière vapeur en polyuréthane PUR, ép. 8 cm, valeur U min. 0.033 W/m²K
- étanchéité bi-couche sur isolation. Remontée d'étanchéité contre les acrotères
- dalles ciment 50/50 cm, posées sur taquets (finition définie par l'architecte et le Maître d'Ouvrage)

Installation sur toutes toitures d'une « ligne de vie » pour entretien, par crochets fixés sur dalle-toiture, selon prescriptions en vigueur SUVA

Isolation coupe-feu

Isolation des passages coupe-feu, exécution par une entreprise spécialisée, selon directives AEAI

Isolation périphérique des façades

Isolation des façades en polystyrène expansé type: "SWISSPOR Lambda White Lambda = 0.031 W/m²K, ép. 20 cm

Isolation des pieds de façades (haut. env. 20 cm) et parties enterrées env. 80 cm en polystyrène extrudé

Crépissage, masse d'enrobage, treillis d'armature en simple ou double couche selon teinte proposée et enduit de finition ribbé plein 1.5 mm

Tablettes en aluminium thermolaquées, profil latéral "C"

Les teintes de l'enveloppe extérieure sont déterminées par l'architecte en accord avec le Maître d'Ouvrage

Stores à lamelles et stores toiles

Stores extérieurs à lamelles en aluminium thermolaqué 90 mm (dimensions sous réserve des prescriptions du fabricant)

Commande manuelle et motorisée dans le séjour (motorisation possible en option)

Les teintes sont définies par l'architecte et le Maître d'Ouvrage

Store toile pour les terrasses, avec commande motorisée, teintes à définir par l'architecte et le Maître d'Ouvrage

Installations électriques

Courant fort

Tableau principal au sous-sol, tableau divisionnaire pour chaque appartement à intégrer dans une cloison ou une armoire (chaque appartement est sur un groupe séparé comprenant sa cave, les compteurs sont disposés dans le local technique)

Mise à terre par liaison équipotentielle

Installation de force pour les techniques et appareils de cuisine

Chaque appartement est équipé aux normes et standard de vie actuels (selon plan de l'architecte)

Lustrerie

Le choix des luminaires suivants est déterminé par l'architecte et le Maître d'Ouvrage :

- lustrerie extérieure, caves, locaux techniques et parking, ainsi que les extérieurs (cheminements, places de parc)
- spots encastrés dans les plafonds
- installation de secours sur batterie, conforme aux exigences de protection incendie AEAI

Courant faible

Disposition des prises, interrupteurs et points lumineux selon plans d'électricité de l'architecte

Equipement : Edizio Due blanc

Installation multimédia prévu pour réception TV et TT, par les fournisseurs Swisscom et Cablecom, modem et contrat d'abonnement non compris

Chauffage / Production de chaleur

Raccordement principal de l'immeuble au chauffage à distance communal (obligatoire selon RCU)

Comptage de chaleur séparé pour chaque appartement (BUS pour relevé dans le local technique)

Production ECS eau chaude sanitaire centralisée par bâtiment et par échangeur relié au chauffage à distance

Pompe de circulation pour l'eau chaude sanitaire, temps de sous-tirage selon normes en vigueur

Distribution de chaleur par appartement par chauffage au sol (noyé dans la chape ciment)

Réglage par appartement par thermostats d'ambiance dans les séjours et les chambres

Isolation thermique des installations d'eau chaude et froide et colonne de chauffage

Installation de ventilation

Ventilation mécanique de tous les locaux sanitaires
 Hottes de ventilation des cuisines sortie en toiture ou en façade
 Ventilation du parking par ventilation naturelle (porte grillagée et sauts-de-loup)

Installations sanitaires

Comptage eau chaude et eau froide séparé pour chaque appartement (BUS pour relevé dans le local technique)
 Tous les appareils et les chassis "Duofix" sont posés avec les sets d'isolation phonique
 Colonnes de chute des eaux usées et canalisations en dalle selon norme acoustique SIA 181 en "Geberit-Silent"
 Arrosage par robinets extérieurs : (sur compteur séparé par appartement)
 - pour les appartements du rez-de-chaussée, 1 robinet sur comptage de l'appartement
 - pour le service d'entretien, 2 robinets extérieurs sur clé, sur comptage des communs

Appareils sanitaires :

Budget fourniture : (*prix exposition*)

- 3.5 pces : CHF 10'200.- ttc (*offre no. 453354 du 02.03.2018, Saneo Bringhen SA Bulle*)
- 5.5 pces : CHF 17'500.- ttc (*offre no. 453346 du 02.03.2018, Saneo Bringhen SA Bulle*)

(la modification des modèles et du nombre d'appareils peut également engendrer des plus-values pour le montage)

Colonne de lavage

Chaque lot comprend une colonne de lavage de marque MIELE comprenant un lave-linge et un sèche-linge

Agencement de cuisine

Implantation des agencements selon plan de l'architecte, appareils électroménagers de marque MIELE

Budget à disposition : (*prix exposition*)

- CHF 20'000.- ttc pour les 3,5 pces en attique
- CHF 25'000.- ttc pour les 5,5 pces en duplex

Plâtrerie et revêtements

Cloisons intérieures des appartements en carreaux de plâtre "Alba", ép. 10 cm, des carreaux "Alba vert hydrofuge" sont utilisés pour les pièces sanitaires

Raccord aux dalles avec dilatation avec bandes de liège au sol et laine de verre au plafond

Enduit au plâtre, ép. 10 mm sur murs béton ou maçonnerie (sous-sol excepté), enduit au ciment dans les locaux sanitaires

Enduit au plâtre, ép. 10 mm sous dalle béton, pour les appartements (sous-sol excepté)

Finition peinture mate pour les plafonds des appartements (satiné-mat pour pièces d'eau)

Finition rustique ribbé plein, grain 1 mm blanc

Serrurerie

Garde-corps des terrasses en serrurerie avec balustres thermolaquées

Garde-corps sur parapet et murs de soutènement avec balustres thermolaquées (dimensions et proportions à définir par l'architecte et le Maître d'Ouvrage)

Main-courante des cages d'escaliers en acier inox avec fixation col de cygne

Groupe de boîtes aux lettres, finition déterminée par l'architecte et le Maître d'Ouvrage

Menuiserie intérieures

Portes de communication intérieures sur cadre - faux-cadre - embrasure, vantail en panneau stratifié mi-lourd, finition d'usine

Poignée standard

Portes des locaux techniques et caves anti-feu EI30, cadre applique bois à peindre, panneau stratifié

Armoires dans les halls d'entrées selon plans de l'architecte, exécution corps de meuble, portes, faces et rayonnages en aggloméré de bois mélaminé blanc, y compris façon de portillons d'accès supérieur et inférieur pour installations techniques chauffage, ventilation et coffret multimédia

Séparations de caves en claie, bois brut 25/50 mm

Système de verrouillage

Mise en passe des clés pour ouverture centralisée de l'appartement, de la boîte aux lettres, de la cave, du parking (5 clés fournies)

Les locaux techniques sont mis en passe séparément sur un passe technique/conciergerie

Porte de garage

Porte sectionnelle ou basculante de garage grillagée avec motorisation sur télécommande et porte de service

La finition sera définie par l'architecte et le Maître d'Ouvrage

Chapes

Exécution de chapes flottantes ciment, épaisseur 80 mm, avec armature "Fibermesh"

Isolation sous chapes en deux couches, 1x20 mm + 1x40 mm croisé en polystyrène expansé et Roll-T, correspondant aux normes phoniques et thermiques

Bandes de rives posées conformément aux directives SIA

Carrelages et revêtements

SOLS :

Sanitaires, hall, vestiaire et cuisine, format jusqu'à 60 / 60 cm, selon pré-choix du Maître d'Ouvrage

Prix fourniture exposition jusqu'à : CHF 45.- ttc / m2, format 60/60 cm

Plinthes en bois blanches, hauteur 6 cm

REVETEMENTS :

Sanitaires, format jusqu'à 30 / 60 cm, selon pré-choix du Maître d'Ouvrage

Prix fourniture exposition jusqu'à : CHF 45.- ttc / m2, format 30/60 cm

Les carreaux sont prévus en pose orthogonale

Tous les choix de base sont fait chez : Saneo Bringhen SA, Bulle

Parquets

Séjours, chambres et bureau : parquet collé avec couche d'usure, selon pré-choix du Maître d'Ouvrage

Prix fourniture exposition jusqu'à : CHF 75.- ttc / m2

Plinthes en bois blanches, hauteur 6 cm

Tous les choix de base sont fait chez : Saneo Bringhen SA, Bulle

Assèchement du bâtiment

Si nécessaire : Chauffage et assèchement du bâtiment pendant la période des travaux

Nettoyage du bâtiment

Nettoyage général du bâtiment à la fin des travaux par une entreprise spécialisée

5. CFC 4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS**Jardins**

Mise en place de terre végétale, boulets contre les pieds de façades, engazonnement

Végétation : plantation d'arbustes, variétés indigènes à définir par l'architecte et le Maître d'Ouvrage

Terrasses

- couche de support sur remblais en tout-venant, ép. 30 cm

- dalles ciment 50/50 cm, posées sur taquets (finition définie par l'architecte et le Maître d'Ouvrage)

Routes et places

Routes et accès principaux : enrobé HMT monocouche

Cheminements piétonniers et places de parc extérieures en pavés ou dalles, modèle à définir à définir par l'architecte et le Maître d'Ouvrage

Electricité

Les plans d'électricité font foi

Eclairage le long des cheminements extérieurs, sur minuterie commandée par détecteurs crépusculaires

GESTION DES PLUS-VALUES

Pour le cas où d'éventuelles plus-values seraient apportées au présent descriptif, l'acquéreur s'engage à respecter les principes suivants :

- L'acquéreur détermine clairement son choix et le communique par écrit à l'architecte
- Suite à l'enregistrement des choix de l'acquéreur, les bureaux techniques ou entreprises adjudicatrices établissent leur devis ou offres y relatives et les remettent à l'acquéreur et à l'architecte pour contrôle, approbation et signature
Cette phase doit impérativement se conclure par un accord ou un renoncement écrit daté et signé de l'acquéreur
- Aucune commande, fabrication ou mise en oeuvre d'élément spécifique faisant l'objet de plus-value ne sera effectuée avant l'enregistrement, par l'architecte ou l'entrepreneur, d'un accord chiffré (honoraires inclus) dûment signé pour accord par l'acquéreur
Le paiement à 100% des plus-values sera honoré avant toute commande, fabrication ou mise en oeuvre
- La remise officielle des locaux est conditionnée à la complète régularisation de toute affaire de ce genre par l'acquéreur

CHOIX DES ENTREPRISES POUR EQUIPEMENTS ET FINITIONS

L'acquéreur s'engage à traiter uniquement auprès des Maîtres d'état et fournisseurs choisis et mandatés par le Maître d'Ouvrage

L'architecte peut, sans altérer la qualité de l'ouvrage, procéder à des modifications dans les choix des matériaux du présent descriptif, moyennant l'accord du Maître d'Ouvrage

MODIFICATIONS DES PLANS

- Tous changements relatifs à l'emplacement et aux dimensions des gaines techniques, des murs porteurs et des éléments structurels, sont réservés et ne pourront faire l'objet d'une revendication ou d'un quelconque dédommagement
- Les modifications de plans demandées par le futur acquéreur seront étudiées par l'architecte, en fonction des possibilités et adaptations techniques. Toutefois, la structure porteuse du bâtiment, les gaines techniques, l'enveloppe extérieure et les aménagements extérieurs ne sont pas modifiables par le futur acquéreur
- Le tarif horaire de l'architecte pour les modifications demandées par le futur acquéreur est de CHF 120.-/h + TVA

Châtel-St-Denis, le 26 septembre 2018