

Résidence "PPE Les Hirondelles"

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 8 APPARTEMENTS AVEC PARKING SOUTERRAIN
Rte des Monts 32 - 1632 Riaz - parcelle 372

DESCRIPTIF DE VENTE



LE PROJET

L'immeuble se situe dans un quartier de maisons d'habitation individuelles et de petits immeubles résidentiels, en marge de la zone agricole à proximité du centre du village de Riaz.

Au village on trouve un commerce d'alimentation, une poste, une banque et plusieurs café-restaurants dans un rayon de 500 m. Le centre scolaire ainsi que l'hôpital se situent également à moins de 500 m de la résidence. Le quartier est desservi par les transports publics "Mobul" direction la ville de Bulle à une cadence de 15 minutes.

La bonne orientation de la parcelle permet une typologie de logements traversants nord-sud proposant une vue panoramique sur les Pré-Alpes, notamment sur le Moléson.

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 d'un immeuble de 8 appartements et d'un parking souterrain de 9 places ainsi qu'une place visiteurs extérieur. L'exécution des travaux correspond aux normes parasismiques et est conforme aux règles générales des normes SIA et à toutes autres prescriptions cantonales (eau, électricité, téléphone et teleréseau, protection incendie, protection civile, SUVA).

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.





séjour / loggia 3,5 et 4,5 pces

CFC 1 TRAVAUX PREPARATOIRES

Démolition

Les travaux de désamiantage (selon rapport d'enquête) ainsi que la démolition du bâtiment existant seront effectués préalablement à la nouvelle construction

CFC 2 BATIMENT

Canalisations extérieures et intérieures

Système d'évacuation des eaux usées et pluviales de type séparatif jusqu'en bordure de parcelle

Services : raccordement pour l'eau potable, l'électricité, le chauffage à distance, téléphone et téléseu (Swisscom), selon directives des fournisseurs

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

Radier en béton armé taloché à l'hélicoptère, ép. de 20 à 32 cm y compris pentes 1,5 %

Dalle sur parking, ép. 34 cm

Dalles entre étages, ép. 24 cm

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

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

Murs mitoyens porteurs en béton armé, ép. 25 cm

Volées d'escaliers en béton préfabriqué, finition carrelage

Sauts-de-loup préfabriqués en ciment adaptés aux ouvertures

Maçonnerie

Murs de façades en brique terre-cuite, ép. 17,5 cm

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

Protections des ouvrages enterrés, enduits bitumineux et couche drainante, natte filtrante

Isolation en fond de coffrage au plafond du sous-sol en polystyrène expansé avec revêtement en fibre de bois, type Unitex SW, 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 U_g 1.1 W/m²K

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

Ferblanterie

Tous les éléments de ferblanterie seront exécutés zinc pré-patiné ou cuivre, 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, ép. totale env. 30cm, pente 1,5%

Toitures :

- Isolation sur barrière vapeur en polystyrène expansé, ép. 20 cm, valeur U min. 0.029 W/m²K
- Etanchéité 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 polystyrène expansé, ép. 8 cm, valeur U min. 0.033 W/m²K
- Etanchéité bi-couche sur isolation, 1^{ère} EVG 3, 2^{ème} EP 4 flam ou équivalent. Remontée d'étanchéité contre les acrotères
- Dallettes ciment posées sur taquet (finition définie par l'architecte et le Maître d'Ouvrage)

Terrasses et balcons :

- Pose dalles grises 50/50cm sur taquets sur les terrasses et balcons. (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 le maçon ou par une entreprise spécialisée, selon directives AEA1

Isolation périphérique des façades

Isolation des façades en polystyrène expansé type: "SWISSPOR Lambda White Lambda = 0.031 W/m²K, ép. 16 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 dans les chambres et motorisée dans les séjours

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

Stores de balcons en toile, 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, locaux et appareils (ventilations, ascenseur, 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 :

- locaux communs, entrées principales, cages d'escalier, caves, locaux techniques et parking, ainsi que les extérieurs (cheminements, places de parc)
- terrasses du rez-de-chaussée et les loggias
- spots encastrés dans les halls d'entrée et les cuisines
- installation de secours sur batterie, conforme aux exigences de protection incendie AEA1

Courant faible

Installation de sonnette avec gong intérieur dans l'entrée

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

Installation multimédia prévu pour réception TV et TT, par le fournisseur Swisscom, modem et contrat d'abonnement non compris

Chauffage / Production de chaleur

Raccordement principal de l'immeuble au chauffage à distance communal

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

Distribution de chaleur par appartement par chauffage au sol

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 naturelle des locaux techniques par sauts-de-loup

Ventilation du parking par ventilation naturelle (porte grillagée et sauts-de-loup)

Installations et appareils 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 :

- pour les appartements du rez-de-chaussée (1 robinet par appartement), sur comptage séparé
- pour l'attique, 1 robinet sur comptage de l'appartement
- pour le service d'entretien, 2 robinets extérieurs sur clé, sur comptage des communs

Budget fourniture : (*prix exposition*)

- studio : CHF 6'000.- ttc
- 2.5 pces : CHF 6'000.- ttc
- 3.5 pces : CHF 10'500.- ttc
- 4.5 pces : CHF 10'500.- ttc

Colonne de lavage

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

Agencement de cuisine

Implantation des agencements selon plan de l'architecte, budget à disposition :

- CHF 12'000.- ttc pour le studio
- CHF 16'000.- ttc pour le 2,5 pces
- CHF 20'000.- ttc pour les 3,5 pces
- CHF 25'000.- ttc pour les 4,5 pces

Ascenseur

Un ascenseur électro-mécanique de 630kg, 8 personnes et adapté aux chaises roulantes

Tous les étages sont desservis y compris le parking souterrain

Vide de passage de la porte 90 x 200 cm

Les teintes et les matériaux de la cabine sont déterminés par l'architecte en accord avec le Maître d'Ouvrage



cuisine 3,5 et 4,5 pces

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 plâtre, ép. 10 mm sous dalle béton, pour les appartements

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

Finition rustique ribbé plein, grain 1 mm blanc

Galerie à rideaux dans chaque chambre et séjour, avec double rail encastré type "Knauf" intégré dans le gypse plâtre

Serrurerie

Garde-corps des balcons et terrasses en verre transparent

Garde-corps sur parapet et murs de soutènement avec balustre et main-courante en acier thermolaqué (dimensions et proportions à définir par l'architecte et le Maître d'Ouvrage)

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

Groupe de 8 boîtes aux lettres, finition déterminée par l'architecte et le Maître d'Ouvrage

Menuiserie intérieures

Portes de communication intérieures sur cadre bloc peinture couvrante, vantail en panneau stratifié mi-lourd, alaises en chêne teinté.

Poignée type "Glutz Topaz" acier inox

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

Portes palières en panneaux lourds, EI30, revêtement stratifié, teinte au choix du Maître d'Ouvrage

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

Séparation de cave en claie, bois brut 25/50 mm

Système de verrouillage

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

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

Porte de garage

Porte sectionnelle ou basculante de garage grillagée avec motorisation sur télécommande (deux télécommandes) et porte de service

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



3,5 pces – attique sud ouest

Chapes

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

Isolations 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 à faire chez le(s) fournisseur(s) choisi(s) par le Maître d'Ouvrage

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 à faire chez le(s) fournisseur(s) choisi(s) par le Maître d'Ouvrage

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



3,5 pces – attique sud-est

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 et balcons des appartements

- 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 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

Equipement (à planifier avec le Maître d'Ouvrage)

Fourniture et pose de jeux d'enfants avec revêtement au sol adéquat et pose de mobilier urbain comprenant banc, tables

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
- Les images du présent descriptif ne sont pas contractuelles

Châtel-St-Denis, le 4 février 2019