

LES RIVES DE LA VEVEYSE

Châtel-St-Denis

Descriptif partiel pour vente

Immeuble PPE – 68 appartements



22 Gros-œuvre 2

221 Fenêtres, portes extérieures

Les fenêtres et les portes-fenêtres sont en PVC blanc standard (oscillo-battant). Les fenêtres et portes-fenêtres à battants des chambres et des cuisines ont un aérateur intégré, type Arimeo Single Acoustic ou similaire.

Portes-fenêtres à battants pour accès aux balcons.

Triple vitrage, valeur U théorique du verre : $0.7 \text{ W / m}^2 \text{ K}$.

Teinte intérieure blanc standard, teinte extérieure à définir par l'architecte.

Les tablettes de fenêtres sont en aluminium thermolaqué. Les fenêtres des balcons sont réalisées sans tablette, avec mise en place du revêtement extérieur dans l'embrasure.

Les portes d'entrée des immeubles sont vitrées et en profil métallique thermolaqué, isolés pour les portes extérieures.

222 Ferblanterie

Tuyaux de descentes d'eau pluviale en inox mat ou uginox.

Ferblanteries d'acrotère, de rive, de faitage, de sorties techniques en inox mat, uginox ou aluminium thermolaqué.

Matériaux et teintes selon choix de l'architecte.

224 Couverture

Etanchéité soudée et surface végétalisée.

Sol des terrasses et des balcons, matériaux et dimensions selon choix de l'architecte.

226 Crépissage de façades

.2 Crépissage de façades isolant

Les façades sont revêtues de plaques d'isolation dont l'épaisseur sera définie en fonction des exigences thermiques et selon normes en vigueur. Isolation collée au mortier adhésif, couche d'enrobage et d'armature, couche d'apprêt et crépissage de finition.

Teinte et granulométrie selon choix de l'architecte.

228 Fermetures extérieures, protection contre le soleil

.2 Volets coulissants et stores à lamelles.

Volet coulissant sur le parapet du balcon.

Store à lamelle électrique par interrupteur pour les séjours et cuisines.

Store à lamelle manuel pour toutes les chambres.

Des tubes vides en attente seront posés au niveau des stores manuels.

Concept définitif et teinte selon choix de l'architecte.

23 Installations électriques

232 Installations électriques

L'installation est réalisée selon les normes et règlements en vigueur.

Installations encastrées dans les appartements, l'entrée, la cage d'escalier et le hall. Installations apparentes ou partiellement encastrées dans les autres locaux.

Les emplacements de base sont définis et réalisés selon les choix de l'architecte et de l'ingénieur électricité.

Lustrerie : fourniture et pose de luminaires standards à l'entrée des immeubles, dans la cage d'escalier, les halls de l'immeuble et les balcons. Type LED selon choix de l'architecte.

Les stores à lamelles seront électriques dans les séjours et cuisines uniquement. Des tubes vides en attente seront posés pour les stores à lamelles manuels.

Dans les appartements, spots LED standards dans les halls (selon les appartements) et dans les salles d'eau (selon incorporés mis en place). Dans les autres pièces, des points lumineux sont prévus sans fourniture de la lustrerie. Réglettes (tube LED) dans les locaux communs, les caves et le local concierge. Parking éclairage par LED.

235 Interphone

Fourniture et pose d'une installation d'interphone vocale entre l'entrée principale de l'immeuble et chaque appartement. Cette installation est liée à un système de gâche électrique pour l'ouverture de la porte d'entrée.

24 Chauffage, ventilation

240 Installation de chauffage

Alimentation en énergie par chauffage à distance (EBL Fernwärme AG – CAD de Châtel-St-Denis) par l'intermédiaire d'un échangeur.

L'eau chaude sanitaire est produite par un système de boiler centralisé raccordé au CAD, placé dans le local technique.

Thermostats d'ambiance dans les pièces habitables pour optimisation de la température de la pièce.

Température des locaux communs chauffés selon normes en vigueur.

244 Installation de ventilation

Les salles d'eau sont équipées d'un ventilateur mural (encastré) d'extraction de l'air dont l'enclenchement est combiné avec l'interrupteur et dont l'arrêt est temporisé. L'enclenchement se fait également automatiquement avec la sonde hygrométrique du ventilateur. Chaque ventilateur est équipé d'un filtre lavable.

Hotte de ventilation cuisine : avec filtre à charbon actif par l'agenceur de cuisine.

Ventilateur mural d'extraction de l'air pour les locaux techniques, local vélos, buanderie, local concierge, qui sont borgnes.

25 Installations sanitaires

250 Installations sanitaires – installations et conduites

Introduction d'eau communale depuis la conduite de réseau, y compris compteur.

Nourrice de distribution.

Distribution apparente d'eau froide et d'eau chaude au plafond des locaux du sous-sol.

251 Appareils sanitaires courants

Fourniture et pose des appareils sanitaires, de leur raccordement et des accessoires. Les dimensions des appareils sont définies par l'architecte en fonction des plans.

Appareils sanitaires par appartement (fourniture des appareils, attention le changement de certains appareils peut engendrer des plus-values pour la pose) :

1 pièce (typologies 1B et 1D) et 2 pièces (typologie 2A) :

- Receveur de douche en acier blanc avec paroi de douche coulissante et système de douche avec robinetterie.
- Lavabo simple rectangulaire en céramique blanche avec robinetterie chromée et armoire de toilette (pharmacie) avec éclairage LED.
- WC suspendu en céramique blanche avec chasse d'eau encastrée.
- Barre et crochet à linge.

3 pièces (typologie 3A) :

- Receveur de douche en acier blanc avec paroi de douche coulissante et système de douche avec robinetterie.
- Lavabo simple rectangulaire en céramique blanche avec robinetterie chromée et armoire de toilette (pharmacie) avec éclairage LED.
- WC suspendu en céramique blanche avec chasse d'eau encastrée.
- Lave-main en céramique blanche et miroir rectangulaire.
- Barre et crochet à linge.

3 pièces (typologie 3B), 4 pièces (typologies 4A et 4B) et 5 pièces (typologie 5A et 5D) :

- Receveur de douche en acier blanc avec paroi de douche coulissante et système de douche avec robinetterie.
- Lavabo simple rectangulaire en céramique blanche avec robinetterie chromée et armoire de toilette (pharmacie) avec éclairage LED.
- WC suspendu en céramique blanche avec chasse d'eau encastrée.
- Baignoire en acier blanc avec douche à main et robinetterie.
- Barre et crochet à linge.

5 pièces (typologie 5C) :

- Receveur de douche en acier blanc avec paroi de douche coulissante et système de douche avec robinetterie.
- Lavabo simple rectangulaire en céramique blanche avec robinetterie chromée et armoire de toilette (pharmacie) avec éclairage LED.
- WC suspendu en céramique blanche avec chasse d'eau encastrée.
- Baignoire en acier blanc avec douche à main et robinetterie.
- Lave-main en céramique blanche et miroir rectangulaire.
- Barre et crochet à linge.

258 Agencement de cuisine

Montant à disposition pour la fourniture et pose de l'agencement de cuisine, y compris les appareils (four, réfrigérateur, plaques de cuisson, lave-vaisselle et hotte d'aspiration) et le plan de travail. Budgets selon la typologie de l'appartement :

Appartements 1 pièce :	Typologie 1B :	CHF 13'500.- TTC
	Typologie 1D :	CHF 16'000.- TTC
Appartements 2 pièces :	Typologie 2A :	CHF 16'000.- TTC
Appartements 3 pièces :	Typologie 3A :	CHF 21'500.- TTC
	Typologie 3B :	CHF 20'500.- TTC
Appartements 4 pièces :	Typologie 4A :	CHF 20'500.- TTC
	Typologie 4B :	CHF 20'500.- TTC
Appartements 5 pièces :	Typologie 5A :	CHF 20'500.- TTC
	Typologie 5C :	CHF 25'000.- TTC
Appartements 5.5 pièces :	Typologie 5D :	CHF 28'000.- TTC

Les hottes de ventilation sont en circuit fermé avec filtre à charbon actif.

Lors du choix de la cuisine, les emplacements des raccordements techniques existants doivent être respectés.

26 Installation de transport

261 Ascenseurs, monte-charge

Une installation d'ascenseurs électriques par immeuble, capacité 630 Kg, 8 personnes, 1m / s, accessible pour les personnes à mobilité réduite. Finitions selon choix de l'architecte.

27 Aménagements intérieurs 1

271 Plâtrerie

.0 Crépis et enduits intérieurs

Communs : dans les sas d'entrée, halls d'immeubles aux rez-de-chaussée et cages d'escaliers / paliers, tous les murs en brique et en béton sont dressés au plâtre et prêts à recevoir un crépi de finition (voir CFC 285). Les plafonds sont lissés au plâtre prêts à recevoir une peinture. Les autres locaux communs et les paillasses d'escaliers sont bruts.

Appartements : dans toutes les pièces, excepté les salles d'eau, tous les murs en brique et en béton sont dressés au plâtre et prêts à recevoir un crépi de finition (voir CFC 285). Les plafonds sont lissés au plâtre prêts à recevoir une peinture. Dans les salles d'eau, tous les murs en brique et en béton sont dressés avec un enduit au ciment et prêts à recevoir un revêtement de faïence.

272 Ouvrages métalliques

.2 Ouvrages métalliques courants (serrurerie).

Balustrade d'escalier et balcons, exécution selon choix et détails de l'architecte.

273 Menuiserie

.0 Portes intérieures en bois

Les portes de communication sont posées sur cadre, faux cadres et embrasures. Vantail en dérivé de bois. Exécution peint d'usine. Teinte blanc standard ou en CPL teinte blanc.

Les portes des parties communes et les portes coupe-feu selon normes sont posées sur cadre applique bois. Vantail en dérivé du bois. Poignées en inox. Finition : à peindre ou peint en usine selon choix de l'architecte.

Les portes d'entrée des appartements sont posées sur cadre applique bois. Vantail en dérivé de bois avec juda, poignées en inox. Exécution selon exigences coupe-feu et phoniques. Serrure à 3 points. Finition à peindre ou peint en usine selon choix de l'architecte.

.3 Menuiserie courante

Pour les caves indépendantes, fourniture et mise en place de séparations en lattes de bois posées à claire-voie. Porte avec serrure pour cylindre.

Il est prévu une penderie-armoire dans le hall d'entrée des appartements. Découpe pour le tableau électrique et pour le caisson du collecteur de chauffage si nécessaire. Exécution en mélaminé blanc, teinte standard.

275 Système de verrouillage

Cylindres type Kabastar ou similaire.

Cylindres pour la porte d'entrée de l'appartement, la cave et la boîte aux lettres.

Cylindres pour les locaux communs avec mise en passe de l'immeuble.

28 Revêtements de sols et parois

281 Revêtements de sols et parois

Au sous-sol, dans les immeubles A et B, pas de chape dans les caves, couloirs des caves et abris (radier taloché propre).

Dans les locaux communs, les cages d'escalier, les locaux concierge, les locaux techniques et la buanderie, chape ciment sans pente avec isolations thermique et phonique atténuant les bruits d'impact selon normes en vigueur. Carrelage et plinthes selon choix de l'architecte.

Dans les appartements, chape ciment avec isolation thermique et phonique atténuant les bruits d'impact selon normes en vigueur.

Dans les appartements, les sols sont recouverts de carrelage dans les locaux sanitaires, hall, couloir, séjour, cuisine et coin à manger. Pour les sols et parois en carrelage, il est prévu la fourniture et la pose standard.

Pour les sols : prix expo de fourniture jusqu' à CHF 45.- / m² TTC

Pour les parois des salles d'eau et l'entre-meuble de la cuisine : prix expo de fourniture jusqu' à CHF 45.- / m² TTC

Les sols sont recouverts de parquet dans les chambres :

prix fourniture et pose jusqu' à CHF 80.- / m² TTC

Des plinthes en bois blanc parallèle 40 / 10 mm sont prévues dans le séjour, cuisine, coin à manger, hall, couloir, chambres:

prix fourniture et pose jusqu' à CHF 16.- / m^l TTC

Les revêtements sont prévus avec des épaisseurs totales (revêtement + colle) de 12 mm.

285 Traitement des surfaces intérieures

Appartements : Sur les murs intérieurs, sauf dans les salles d'eau, crépi de finition teinté dans la masse blanc standard, grain 1 mm ribé plein. Peinture à dispersion mate teinte blanc sur les plafonds.

287 Nettoyage du bâtiment

Nettoyage complet de tous les locaux. Le parking, locaux techniques et locaux communs sont complètement nettoyés une seule fois pour la remise à la PPE.

35 Installations sanitaires

359 Colonnes de lave-linge et sèche-linge

Fourniture, mise en place et raccordement d'une colonne de lave-linge et sèche-linge à condensation d'une capacité de 8 à 9 kg. Classe d'efficacité énergétique A ou A++ pour le sèche-linge et pour le lave-linge.

Remarques

Les surfaces sont calculées sur la base des plans de projet. Elles sont calculées avec des dimensions brutes sans revêtement de mur. Elles sont soumises à de légères variations dues à l'évolution de la planification. De plus, les surfaces réelles après construction peuvent varier en fonction d'une tolérance d'exécution. Ces variations ne donneront pas droit à des modifications du prix de vente.

Le présent descriptif est partiel, il sera complété avec toutes les indications nécessaires d'ici le mois de juin 2025.

D'éventuelles modifications de ce descriptif, qui n'entraîneront pas une diminution importante de l'usage ou de la qualité des matériaux, sont réservées.

Pour les locaux communs ainsi que pour la totalité des éléments extérieurs : toiture, façades, fenêtres, stores, portes, tablettes, ferblanterie, dalles ou autres revêtements de sol, balustrades, serrurerie, murs, escaliers, luminaires, aménagements extérieurs, etc. Matériaux et teintes selon choix de l'architecte.

Le concept des aménagements extérieurs sera finalisé courant de l'année 2025 sous réserve de la validation des Autorités.

Le vendeur se réserve le droit de mettre en place sur chacune des parcelles toutes les servitudes nécessaires aux infrastructures techniques tels que sauts-de-loup, escaliers communs, sorties abri PC, armoires électriques, candélabres, réseaux de conduites, etc.

Les échantillons demandés par l'acquéreur pour les choix des teintes ou des matériaux intérieurs ne sont pas compris dans le prix de vente.

Les montants facturés par le registre foncier et par le service du cadastre et de la géomatique ne sont pas compris dans le prix de vente et sont à charge de l'acquéreur.

Dès la signature de l'acte de vente, la contribution immobilière est à charge de l'acquéreur.

La prime d'assurance ECAB pour la durée complète de construction est à charge de l'acquéreur. L'annonce de la fin des travaux à l'ECAB ainsi que l'estimation du bâtiment sont gérées en direct par l'acquéreur.

Aucun contrat de maintenance ou d'abonnement n'est compris dans le prix de vente.

Les subventions sont touchées par le vendeur.

La ventilation naturelle assure l'amenée d'air neuf et la qualité de l'air de l'appartement. L'acquéreur assure cette ventilation par l'ouverture manuelle des fenêtres. Cette ventilation doit être faite autant que nécessaire par l'acquéreur.

Un apport d'air se fait également par les fenêtres à battants (voir CFC 221). Dans les salles d'eau, un ventilateur mural d'extraction de l'air est installé. (CFC 244).

La ventilation régulière du logement est obligatoire afin de garantir l'apport en air frais et l'évacuation de l'humidité excessive. L'humidité est présente dans toute pièce habitée. Elle est générée par les habitants et l'environnement. Une humidité excessive peut provoquer des dommages. Une aération correcte économise de l'énergie, elle est hygiénique et empêche les dégâts de l'humidité dans le logement. Elle permet également le maintien d'une bonne qualité de l'air. Ceci est d'autant plus important étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle construction.

Il est conseillé de maintenir les meubles à une distance raisonnable (d'environ 10 cm) du mur afin de garantir une circulation d'air.

Modalités

Pour la vente, l'acte de vente en la forme authentique comportera la valeur du terrain et la valeur du coût de la construction. A la date de la transaction, l'acquéreur devra verser le montant correspondant à la valeur du terrain et à celle de l'état d'avancement des travaux à la date de la transaction; le solde des travaux fera l'objet du contrat d'entreprise. Les droits de mutation et les frais de l'acte notarié sont perçus sur le montant total égal au prix figurant dans l'acte authentique, de l'ordre de 4 % environ.

Le prix de vente sera payable par acomptes selon une échelle de paiement et un calendrier correspondant à l'avancement des travaux de construction. La totalité du montant devra être acquitté avant la remise des clés.

Les acquéreurs ont la possibilité de choisir d'autres finitions que celles proposées dans le descriptif. Ils ont, entre autre, le choix de certains revêtements et matériaux dans les limites de ce qui sera autorisé par l'architecte et pour autant que rien, dans leur décision, ne compromette la sécurité, les isolations phonique et thermique ainsi que l'esthétique générale des parties communes, du quartier et des aménagements extérieurs.

Les choix seront protocolés par l'architecte et feront l'objet d'un décompte de plus ou moins-values par rapport au descriptif technique de base. Le montant résultant de ces particularisations devra être acquitté avant la remise des clés de l'immeuble.

Après la signature des plus-values et à partir d'un montant cumulé de CHF 20'000.-, des acomptes seront facturés à l'acquéreur à hauteur de 80 %.

Les modifications de plans demandées par le futur acquéreur sont 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.

Toutes les adaptations, modifications de plans ou de concept, études de modifications réalisées ou non réalisées (architecte ou autres mandataires) qui seraient nécessaires suite à une demande de l'acquéreur seront facturées au prix de CHF 120.- HT / heure.

Pour toutes les plus-values demandées par l'acquéreur, le vendeur facture un montant de 18 % TTC sur le total des plus-values. En cas de moins-values, pas de déduction de 18 %.

En cas de remise décalée pour une raison qui est imputable à l'acquéreur, les frais d'énergie, les charges, les éventuels intérêts intercallaires ainsi que tous les frais liés à ce report seront à la charge de celui-ci.

L'acquéreur s'engage à respecter le choix des entreprises et des fournisseurs fait par le vendeur.

La remise des locaux communs à la PPE se fera lors de la remise du 1^{er} appartement. Le parking et les aménagements extérieurs du bâtiment concerné seront remis par étapes à la copropriété. Dès lors, leur entretien sera à charge de la PPE respectivement de la copropriété selon la quote part et au prorata temporis.

Villars-sur-Glâne, le 27 février 2025/ JM-CK