

Résidence PPE « Fouârdze »

Normes PPE et Minergie-P

Situation et programme

La résidence « Fouârdze » se situe dans le village de Remaufens à la Route du Levant 2.

L'immeuble sera isolé conformément au standard Minergie-P et aux normes SIA 380/1 2016, ce qui permet une utilisation rationnelle du chauffage grâce aux énergies renouvelables, tout en assurant une amélioration de la qualité de vie, une meilleure compétitivité et une diminution des atteintes à l'environnement.

La construction se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un attique. Le bâtiment abrite seize appartements.

Sous-sol :

Rampe d'accès pour le garage souterrain ouvert

Places de parc dans le garage souterrain ouvert

Places de parc pour vélos

Caves individuelles par appartement, séparation en claires-voies

Locaux techniques / concierge

Cage d'escalier et ascenseur

Extérieur :

Passage piéton communal le long de la parcelle

Accès piéton au bâtiment

Rampes d'accès

Un accès piéton au garage et accès d'urgence pour service du feu

Bâtiment

Rez-de-chaussée :

Cage d'escalier et ascenseur

2 appartements de 2.5 pièces, 2 appartements de 4.5 pièces

1^{er} étage :

Cage d'escalier et ascenseur

2 appartements de 2.5 pièces, 2 appartements de 4.5 pièces

2^{ème} étage :

Cage d'escalier et ascenseur

2 appartements de 2.5 pièces, 2 appartements de 4.5 pièces

3^{ème} étage :

Cage d'escalier et ascenseur

2 appartements de 2.5 pièces, 2 appartements de 4.5 pièces

Canalisations et services

Exécution en système séparatif par gravité avec écoulement dans les canalisations communales pour les eaux usées et les eaux claires, pompe de relevage pour les eaux résiduelles du garage et des locaux techniques. Toutes les canalisations sont en tuyaux PP, regards de visite en ciment ou PE-HD. Services disponibles : électricité, téléphone et TV. Alimentation en eau potable à partir du réseau public.

Structure, maçonnerie et séparation

Sous-sol :

Le radier est réalisé en béton armé dans les locaux, le garage est réalisé en béton.

L'enveloppe extérieure en B.A. et les murs intérieurs sont en brique ciment et BA. Protection des surfaces extérieures contre terre par une étanchéité à base de bitume réalisé sur la partie enterrée du garage. La distribution du bâtiment (escalier et ascenseur) est isolée de 18cm.

Les caves sont séparées par des claires-voies en bois avec serrure à clé.

Rez :

Les murs de façades au rez-de-chaussée forment une façade ventilée composée du module :

Brique terre cuite 15cm ou béton armée 20 cm, isolation périphérique 20cm, vide d'air entre lattage et parement extérieur type James Hardie Panel ou similaire.

La couleur est à déterminer par le constructeur en accord avec la commune.

La dalle sur sous-sol est réalisée en béton armé de 40cm, avec un panneau de fibre-ciment et isolation de 50 mm en dessous. Elle est surmontée d'une isolation de 120mm et d'une chape flottante au mortier de ciment / anhydrite, y compris bande de rive.(Isolation phonique entre chape et parois).

Étages :

Les murs de façades au rez-de-chaussée forment une façade ventilée composée du module : Brique terre cuite 15cm ou béton armée 20 cm, isolation périphérique 20cm, vide d'air entre lattage et parement extérieur type James Hardie Panel ou similaire.

Les murs intérieurs sont exécutés en béton armé de 18 à 25 cm, en brique terre cuite ou en alba d'une épaisseur de 6 à 10cm suivant les contraintes statiques. Pose sur liège afin de garantir une bonne isolation phonique. Les murs de séparation entre appartements respecteront les normes phoniques. Les dalles sont en béton armé de 25cm d'épaisseur surmontées d'une isolation thermique et phonique et d'une chape flottante au mortier de ciment / anhydrite, y compris bande de rive (isolation phonique entre chape et parois).

Les dalles des balcons sont en béton armé, recouvertes d'étanchéité à base de bitume et de dalles en ciment.

Toiture et ferblanterie

La toiture inclinée est en béton armé, isolation en pente de 16cm, recouverte d'étanchéité à base de bitume et d'une couche de gravillon. La toiture est couverte en partie de panneaux-solaires. Toutes les pièces de ferblanterie sont en zinc-titane et en alu.

Menuiserie extérieure, fenêtres et portes-fenêtres

Toutes les fenêtres sont d'exécution PVC-alu, couleur RAL (à choix entrepreneur) extérieur et blanc intérieur, vitrage triple isolant, répondant aux conditions des normes thermiques et normes SIGAB ainsi qu'aux normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les baies vitrées des séjours/repas qui ouvrent sur les balcons sont composées d'une partie fixe et d'une partie mobile type coulissant à levage.

Protections solaires

Toutes les fenêtres et fenêtres coulissantes de façade sauf celles des locaux sanitaires disposent de stores à lamelles, du type TT 90, avec moteur électrique

Menuiseries intérieures des appartements

Toutes les portes palières sont d'exécution applique intérieur, triple joint et seuil Planet, résistance EI-30.

Portes intérieures posées dans l'embrasure, en aggloméré plaqué stratifié. Panneaux de porte alvéolaires type mi-lourd 33 dB avec alaise sur le pourtour, finition plaqué stratifié, anti-rayures et résistants aux UV.

Armoires d'entrées avec penderie. Face en mélaminé, couleur blanc, caisses en mélaminé blanc perlé, avec portes ouvrant à la française, charnières avec amortisseurs et poignées inox, y c. dilatations, socle et bandeau.

Revêtements

Tous les murs intérieurs en crépis rustique de 1.5mm frotté vertical.

Plafonds en plâtre lisse et peinture ou placo lisse blanc sous toiture attique.

Parquet collé chêne WIP 1400 dans toutes les chambres : **CHF 74.00/m²**

Plinthes en bois blanc dans toutes les pièces sauf salles de bain.

Choix chez le fournisseur désigné par le constructeur

Carrelage au sol pour l'entrée, cuisine, repas et séjour : **CHF 60.00/m² (prix expo HT)**

Carrelage au sol et faïences salles de bains : **CHF 50.00/m² (prix expo HT)**

Entre-meubles cuisine : **CHF 80.00/m² (prix expo HT)**

Choix chez le fournisseur désigné par le constructeur.

Pour les carrelages et faïences, fourniture et pose des carreaux, pose droite standard, dimensions des carreaux jusqu'à 30x60 cm non rectifiés (plinthes en bois sauf locaux sanitaires).

Couloirs et dégagements des sous-sols jusqu'aux surfaces privatives ou locaux techniques avec du carrelage, choix réservé à l'architecte.

Distribution électrique

Selon plans sur demande.

Comptage séparé par appartements, lustrerie non comprise.

Les accès extérieurs ainsi que les locaux communs sont équipés de plafonniers, d'appliques ou de lampe sur pieds, sur minuterie et commandés par des détecteurs. Les balcons et réduits de chaque appartement sont aussi équipés.

Panneaux solaires photovoltaïques (34 kWc approximativement et onduleurs – servitude en faveur de RESA Holding SA). La PPE n'est pas propriétaire des panneaux solaires mais elle bénéficie d'un tarif préférentiel sur l'autoconsommation de la production photovoltaïque.

Dans le garage, 1 prise 230V par appartement et 1 câble en attente pour borne de recharge par appartement. 1 prise dans chaque cave. Prises doubles dans les appartements.

Domotique : visiophone et possibilité d'installation SoSmart pour multimédia.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Chauffage au sol assuré par la PAC à sondes géothermique (énergie renouvelable)

La production d'eau chaude sanitaire se fait par la PAC à sondes géothermique.

La distribution de chaleur est assurée comme suit :

- Distribution de chaleur par chauffage de sol à basse température assurant un confort élevé
- La température de l'eau de chauffage est gérée par un régulateur agissant en fonction des conditions atmosphériques
- Régulation de température par thermostat dans chaque chambre et séjour / repas / cuisine

Les caves sont prévues non chauffées mais une régulation d'hygrométrie est prévue.

Un décompte du chauffage au prorata du millième des appartements est mis en place initialement.

Ventilation

Une ventilation mécanique contrôlée par monobloc séparé par appartement assure une ventilation adéquate des différentes pièces et des locaux sanitaires.

Les cuisines sont équipées de hottes individuelles à aspiration motorisée, avec filtre à plasma.

Installations sanitaires

Toutes les tuyauteries sont cachées dans les appartements, sauf locaux techniques. Les colonnes de chute sont exécutées en PE de type Geberit Sillent, ventilation des colonnes en toiture.

Mise en place dans chaque appartement de compteur d'eau chaude et d'eau froide

Toutes les salles d'eau sont prévues équipées d'appareils sanitaires, afin d'allier confort, plaisir et esthétique.

Entreprise imposée : **Bringhen by Saneo SA - Bulle**

Prix TTC des appareils sanitaires : Voir offre base sanitaire

Cuisines

Agencement complet de cuisines personnalisées.

Entreprise imposée : **Sanitas Troesch**

Budget alloué pour chaque appartement :

Appartements 4.5 pièces : CHF. Environ 30'000.- Voir offre base cuisiniste.

Appartements 2.5 pièces : CHF. Environ 20'000.- Voir offre base cuisiniste

Ascenseur

Tous les niveaux sont desservis par un ascenseur avec cabine pour 8 personnes permettant le transport de fauteuils roulants, équipé selon les normes en vigueur, téléphone-alarme.

Serrurerie

Boîtes aux lettres aux normes PTT.

Barrière des balcons composée d'une pince à verre et d'un verre feuilleté transparent.

Aménagements extérieurs

Aménagement des circulations piétonnes et carrossables, engazonnement et plantation des surfaces vertes.

Pose d'un enrobé ou de grilles gazon sur les zones de roulement et pose de dalles ciment, de gravier ou d'enrobé sur les zones piétonnes.

Nettoyage

Avant la mise à disposition des locaux, il est prévu un nettoyage complet de fin de chantier des locaux comprenant le curage de toutes les canalisations et un nettoyage industriel des locaux communs et des appartements.

Frais secondaires et divers

Les émoluments du permis de construire ainsi que toutes les taxes d'introduction des différents services sont compris dans le prix des appartements.

Cadastration du bâtiment & taxes ECAB à charge de la future PPE.

NOTA BENE

Le constructeur se réserve le droit, en cours de construction, de modifier les plans et le descriptif pour assurer une meilleure exécution technique et répondre aux normes. Ces modifications ne pourront cependant pas affecter la conception générale de l'immeuble.

Il est spécifié que les microfissures pouvant apparaître seront considérées comme admissibles et ne feront pas l'objet d'un traitement particulier, de même que les revêtements en bois qui sous l'effet des précipitations ou autres conditions atmosphériques, viendraient à fissurer. Des différences de teinte dans les matériaux ne sont pas considérées comme des défauts et ne pourront pas faire l'objet de réclamation. De même, les locaux de garage seront rendus bruts. Des zones humides et retenue d'eau sous les places de parc, découlant de l'eau de pluie ou de la fonte de la neige sur les véhicules sont considérés comme admissibles. Dans les caves, l'humidité due à la construction peut être élevée durant les 3 premières années, le matériel stocké ne devra pas être sensible à l'humidité, ni posé trop près des murs afin de permettre une circulation d'air. Aucune indemnisation ne sera versée en cas d'apparition de moisissures sur les éléments stockés dans les caves.

Les rayures des vitres et griffures sur les matériaux qui ne sont pas visibles à partir d'une distance de 3m, conformément à la norme SIA, seront considérés comme admissibles et ne feront pas l'objet d'un traitement particulier.

Le constructeur se réserve le droit, dans le but d'améliorer ou de se conformer à toutes les 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 des appartements. Ces modifications ne peuvent faire l'objet de réclamation.

L'acquéreur ne peut en aucun cas s'opposer ou exprimer des prétentions sur les éventuelles conduites techniques indispensables au fonctionnement des réseaux de distribution ou d'évacuation qui sont visibles et nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble

En bordure de route, un passage piéton sera établi en accord avec la commune. Les futurs propriétaires ne pourront en aucun cas interdire le passage sur cette zone piétonne aux passants.

Le descriptif de vente, les plans et les prix sont remis à titre indicatif sous réserve de modifications ou de vente entre-temps.

Les surfaces sont calculées sur la base des plans, de légères modifications sont réservées. Le mobilier, à l'exception de la cuisine et de l'armoire-penderie à l'entrée n'est pas inclus.

Les images 3D sont indicatives et non contractuelles.

D'autres gammes de matériaux de finition que celles proposées dans ce descriptif peuvent être choisies par l'acquéreur (carrelage, parquet, appareils et couleur cuisine, appareils et couleur sanitaire). Les prix de pose pourront cependant varier en fonction des choix opérés. Le cas échéant, le constructeur vous renseignera et établira des devis pour les éventuelles plus-values. Le coût de ces travaux fera l'objet d'un décompte séparé et sera pris en charge par l'acquéreur.

Tous les choix de matériaux et de cuisine doivent être faits auprès des fournisseurs désignés par le constructeur. Des différences de teinte dans les matériaux sont possibles et celles-ci sont considérées comme admissibles et ne feront l'objet d'aucun dédommagement.

Les changements de réglementation empêchant la certification durant les travaux ne sont pas du ressort de l'entreprise. Nous nous engageons à respecter les critères applicables lors de la mise à l'enquête datant de 2025.

Si la construction est éligible à l'obtention de subventions, celles-ci ont été déduites du prix de vente et sont acquises à l'entreprise générale. Dans le cas où ces rétributions seraient perceptibles après la signature du contrat notarié, le maître de l'ouvrage s'engage à signer toutes conventions et formulaires permettant le transfert de la rétribution à l'entreprise générale.

Modalités de paiement

Réservation ferme	Fr. 20'000.00 pour les 2.5 pièces Fr. 40'000.00 pour les 4.5 pièces
A la stipulation	100 % du prix du terrain
Début de la construction	35% du prix de l'appartement moins déduction de la réservation.
A la dalle sur sous-sol	35 % du prix de l'appartement
Bâtiment hors d'eau	15 % du prix de l'appartement
Aux chapes	10 % du prix de l'appartement
A la réception des clés	5 % du prix de l'appartement

Le prix de l'ouvrage comprend :

- L'ouvrage complet selon descriptif et plans, TVA comprise
- Les frais d'autorisation (y compris rapports avec les autorités et les services publics)
- Les honoraires des architectes et ingénieurs
- Le montant des subventions perceptibles selon les plans de base (déjà déduites du prix)
- Tous les raccordements et taxes (eaux, électricité, eaux usées, téléphone et TV)

Le prix de l'ouvrage ne comprend pas :

- Les frais de notaire
- La constitution des cédulas hypothécaires
- Les intérêts intercalaires
- Les droits de mutation
- Cadastration bâtiment
- Taxes ECAB

MISE A DISPOSITION FIN DECEMBRE 2027