BELFAUX

BEL HORIZON



Switzerland | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY

Switzerland | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY

The Commune	4
The Project	5
Situation	6
Construction	8
Gallery	9
Technical data	22
Contact	23

The Commune

Located in the Sarine district, just 5 km from Fribourg, Belfaux has more than 3,500 residents and offers a peaceful living environment, combining residential neighborhoods, modern infrastructure, and agricultural and wooded areas.

The town has shops, restaurants, a pharmacy, and an active community of organizations, as well as a preschool and elementary school; secondary school students attend the Jolimont Orientation Cycle in Fribourg.

Well-served by buses and two regional rail lines (station on the SBB Broye Transversal Line), Belfaux also offers quick access to Fribourg (10 min), Bern (30 min), and Neuchâtel (45 min) by car.

Bus stop nearby

School less than a 10-minute walk away

Nearby supermarket



The Project

Located in the charming town of Belfaux, just outside Fribourg, the Bel Horizon project consists of three small buildings with a total of 8 apartments. The units, ranging from 3.5 to 5.5 rooms, offer generous floor areas from 92 to 131 m², with bright and perfectly laid-out living spaces.

Set in a peaceful, green setting, the project combines modernity and serenity while benefiting from proximity to amenities and easy access to the city.

Covered parking spaces are available for an additional fee of CHF 30,000 per unit, on top of the sale price of the apartments.

Modern and Contemporary Architecture

Beautiful light

A quiet, green setting



Situation

Just 5 kilometers from Fribourg, the town of Belfaux enjoys a prime location in the heart of the canton of Fribourg. Surrounded by Corminboeuf, Givisiez, Grolley, La Sonnaz, Misery-Courtion, and Ponthaux, it offers a peaceful living environment while remaining close to urban centers and their amenities.

The town has an efficient public transportation network, with regular bus routes as well as two regional rail lines. The Belfaux train station, located on the SBB's Broye Transversal Line, makes it easy to travel to the region's main destinations.

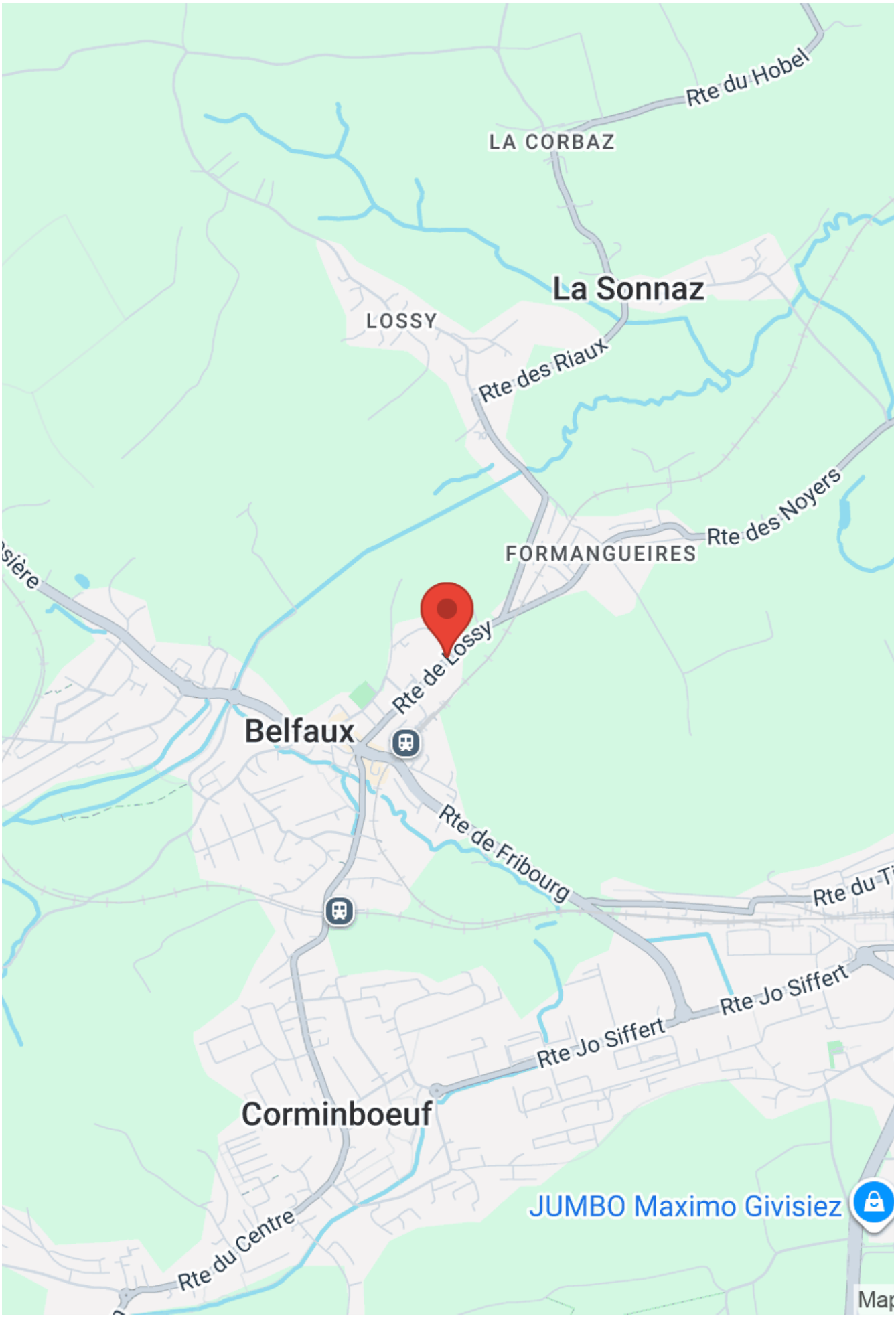
By car, the highway network is easily accessible, allowing you to reach:

Fribourg in 10 minutes,

Bern in 30 minutes,

Neuchâtel in 45 minutes.

Bank	617 m	8 min	8 min	1 min
Nursery school	673 m	9 min	9 min	1 min
Post	299 m	3 min	3 min	1 min
Primary school	745 m	10 min	10 min	2 min
Public transport	207 m	3 min	3 min	-
Restaurants	230 m	3 min	3 min	-
Shops	235 m	3 min	3 min	-
Station	352 m	5 min	5 min	1 min


Rte du Hobel
LA CORBAZ
La Sonnaz
LOSSY
Rte des Riaux
Rte des Noyers
FORMANGUEIRES
Rte de Lossy
Belfaux
Rte de Fribourg
Rte du Ti
Rte Jo Siffert
Rte Jo Siffert
Corminboeuf
Rte du Centre
JUMBO Maximo Givisiez

Construction

The project stands out for its contemporary architectural design, featuring facades partially clad in wood, adding a touch of modernity! The customizable finishes allow you to create a space that reflects your personal style, with budgets and materials detailed in the technical specifications.

In terms of energy efficiency, the project meets current standards: it includes triple-pane windows, solar panels, a heat pump powered by geothermal probes, and underfloor heating.

Construction is underway, and the first apartments will be completed by June 2026.

Finishes can be chosen according to the buyer's preference

Solar panels

Heat pump powered by geothermal probes



Galerie
























Isoresist Piano Plus


Isoresist Plano Plus



























Technical data

Equipment
- Connections Washing Column
- Shower
- Kitchen
- Electric Blind
- Interphone
- Ventilation
- Photovoltaic system

Proximity
- Close to doctor
- Village
- Post
- Bus stop
- School Nursery
- Horse riding area
- Villa Area
- Shops
- Bank
- Restaurant
- Train station
- Creche
- School Primary
- Sport Center
- Near a residential area

Exterior
- Balcony
- Terrace
- Covered Parking
- Garden

Interior
- Open Kitchen
- Triple Glazing
- Lift
- Bath
- Guest Lavatory
- Cellar
- Builtin Closet
- Bright
- Smart thermostat

Ground
- Choose
- Parquet Floor
- Tiles

Exposure
- Sud
- West

Sunshine
- Optimal
- All Day

Sight
- Beautiful
- Champ
- Unobstructed

Contact



Jordanne Michel
+41 76 572 79 61
Jordanne.Michel@swsir.ch

Switzerland Sotheby's International Realty (agence de Fribourg)

Boulevard de Pérolles 16
1700 Fribourg

Tél. +41 26 347 17 77
www.switzerland-sothebysrealty.ch

belhorizon-belfaux.ch

BELFAUX
BEL HORIZON

REZ-DE-CHAUSSÉE



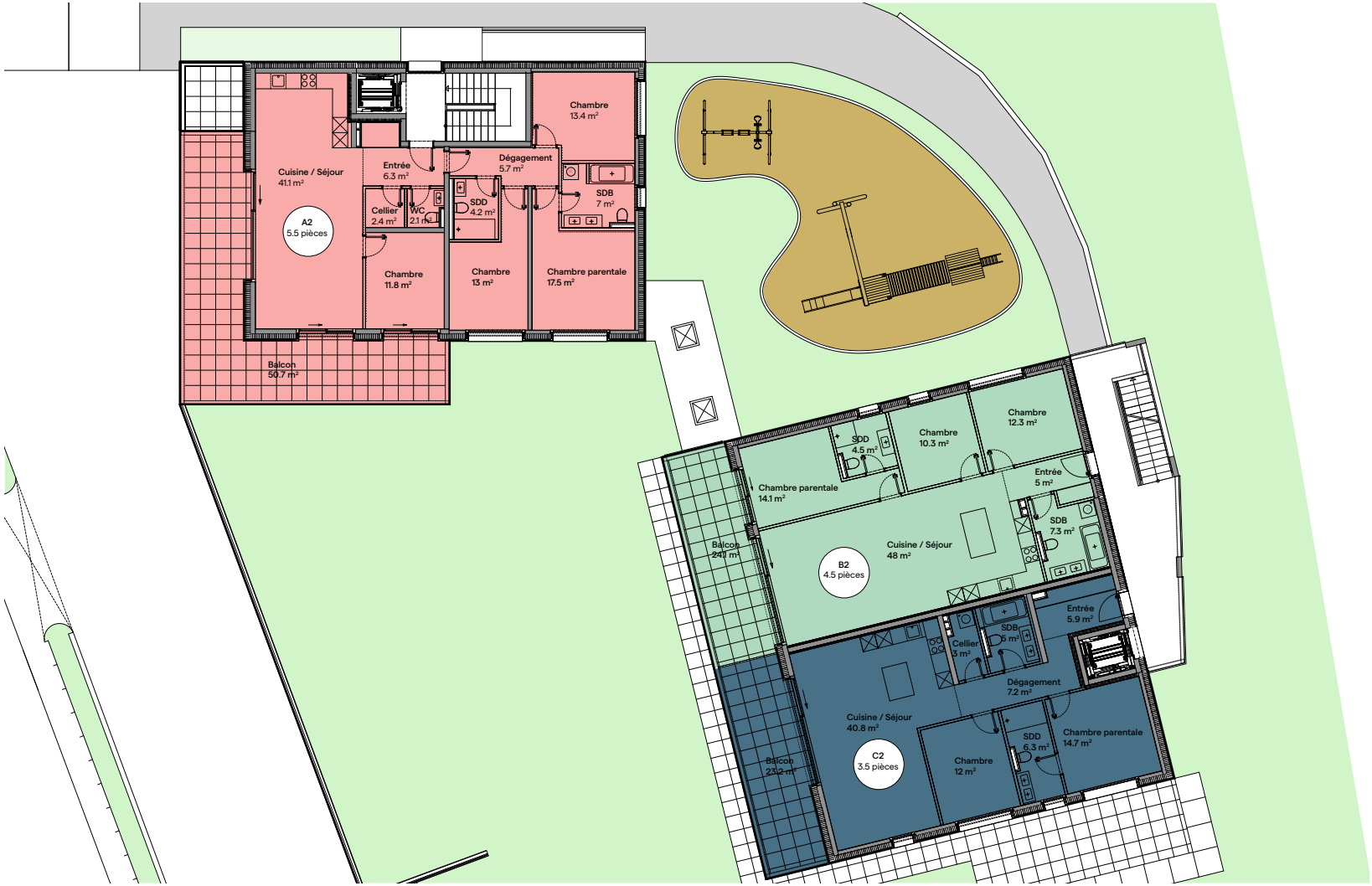
Lot	Nb de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface terrasse	Surface balcon	Surface jardin	Surface de vente
A1	**4.5**	S-O	130.9 m²	28.3 m²	29.3 m²	88.7 m²	166.29 m²
B1	**4.5**	O	96.6 m²	32.7 m²	/	137.9 m²	123.63 m²
C1	**3.5**	S-O	92 m²	70.4 m²	/	114.4	129.11 m²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements/cage d'escalier/ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/3, les balcons pour 1/2, les caves pour 1/3 et les jardins pour 1/10. Surfaces indicatives, ce document est non contractuel.

www.bel-horizon.ch

BELFAUX
BEL HORIZON

1er ÉTAGE



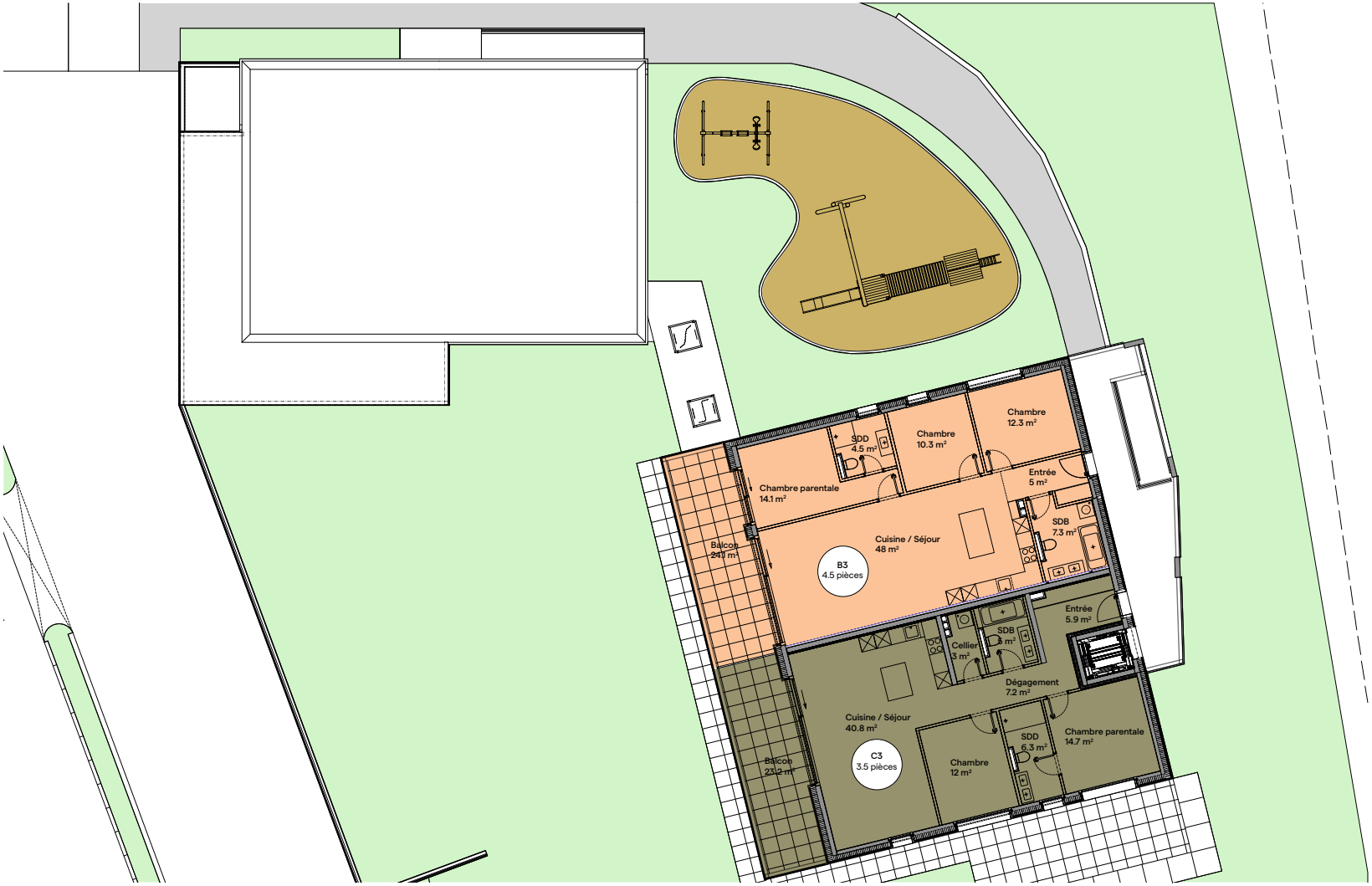
Lot	Nb de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface balcon	Surface de vente
A2	**5.5**	S-O	130.9 m²	50.7 m²	159.19 m²
B2	**4.5**	O	104.8 m²	24.1 m²	119.27 m²
C2	**3.5**	S-O	98.9 m²	23.2 m²	112.99 m²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements/cage d'escalier/ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/3, les balcons pour 1/2, les caves pour 1/3 et les jardins pour 1/10. Surfaces indicatives, ce document est non contractuel.

www.bel-horizon.ch

BELFAUX
BEL HORIZON

2ème ÉTAGE



Lot	Nb de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface balcon	Cave	Surface de vente
B3	**4.5**	O	104.8 m²	24.1 m²	7.4 m²	119.27 m²
C3	**3.5**	S-O	98.9 m²	23.2 m²	7.4 m²	112.99 m²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements/cage d'escalier/ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/3, les balcons pour 1/2, les caves pour 1/3 et les jardins pour 1/10. Surfaces indicatives, ce document est non contractuel.

BELFAUX
BEL HORIZON

SOUS-SOL



CHARMOISES IMMOBILIER SA

Entreprise générale
Promotion immobilière
Construction clefs en main
Agence immobilière

Résidence BEL HORIZON

Rte de Lossy 60
1782 BELFAUX

DESCRIPTIF TECHNIQUE
et
CONDITIONS GENERALES DE VENTE & DE CONSTRUCTION

Art. de base N° 687

BELFAUX
BEL HORIZON

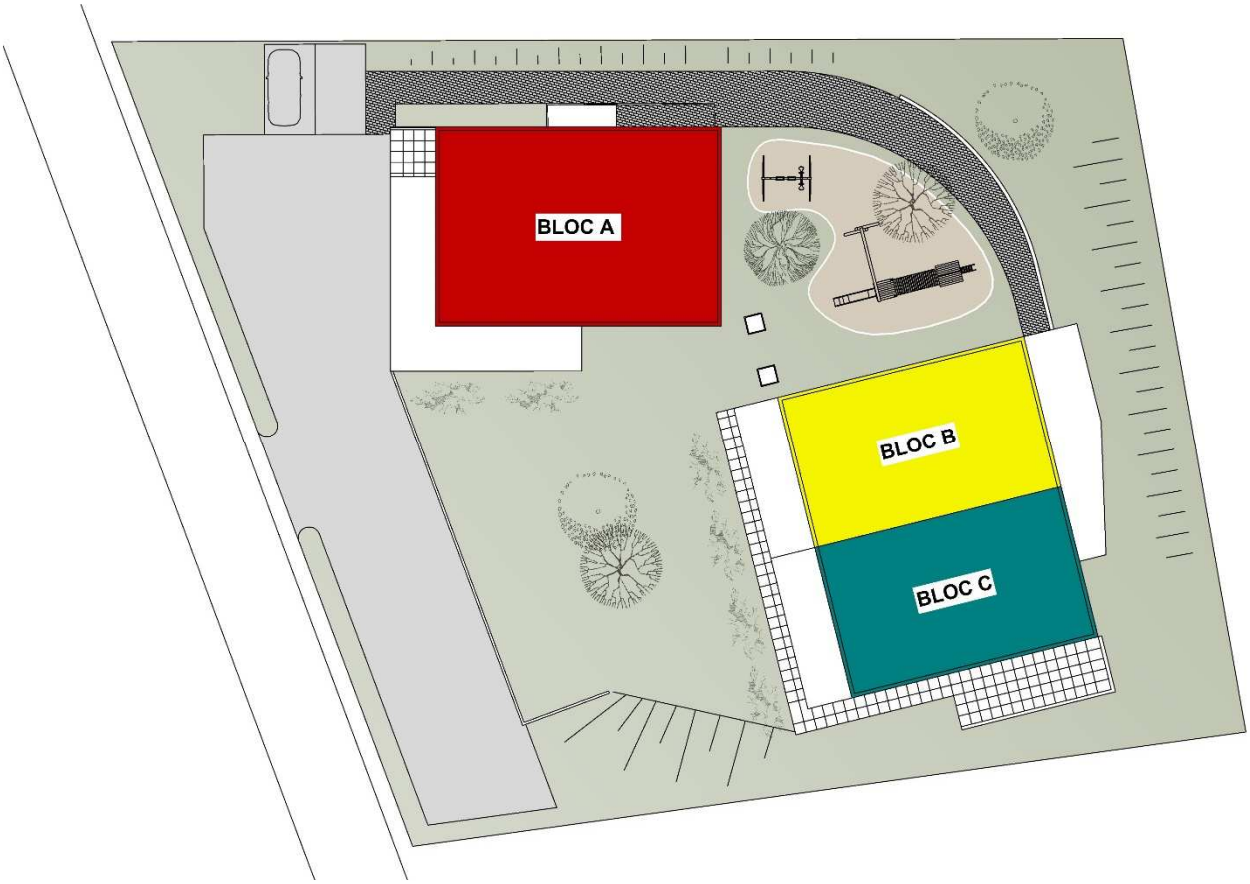
29.08.2024

1 DESCRIPTIF GENERAL

1.1 Informations générales sur le projet

Objet mis en valeur en collaboration et/ou aux noms et pour le compte de HDVP Immobilier SA (promoteur) et ABME SA (plans / permis / direction des travaux), toutes deux sociétés-sœurs de Les Charmoises immobilier SA au sein du groupe « Charmoises ».

Parcelle	Art. N° 687 du RF de Belfaux
Surface	2'160 m^2
Orientation :	Bloc A : Sud/ Sud-ouest
	Bloc B : Sud-est
	Bloc C :
Niveaux habitables	Bloc A : 2 + 1 sous-sol
	Bloc B : 3 + 1 sous-sol
	Bloc C : 3 + 1 sous-sol
Nombre d'appartement	8 appartements selon plans



Distribution des étages

Sous-sol : Couvert à voiture, locaux communs (caves, local technique, corridors)

Rez : Bloc A : 1 appartement de 4½ pièces

Bloc B : 1 appartements de 4½ pièces

Bloc C : 1 appartements de 3½ pièces

1er Etage : Bloc A : 1 appartement de 4½ ou 5½ pièces

Bloc B : 1 appartements de 4½ pièces

Bloc C : 1 appartements de 3½ pièces

2ème étage : Bloc B : 1 appartements de 4½ pièces

Bloc C : 1 appartements de 3½ pièces

Plans et autres documents

Les pièces suivantes, auxquelles les signataires se réfèrent, font partie intégrante des conditions générales :

- Plans PPE du 3.09.2024 comprenant :
  - Tableaux récapitulatifs des surfaces et des quotes-parts (1 page)
  - Plan d'implantation (1 page)
  - Plan coupe (1 page)
  - Plan des sous-sols comprenant couvert à voiture, caves et local technique (1 page)
  - Plan des étages (3 pages)

En cas de contradiction entre plusieurs documents, le dernier en date prime.

2 DESCRIPTIF TECHNIQUE

2.1 Excavation / remblayage

- Enlèvement de la terre végétale et mise en dépôt à proximité pour réutilisation à la fin des travaux.
- Fouille en pleine masse, stockage des matériaux nécessaires au remblayage et évacuation des excédents.
- Etanchéité des murs extérieurs contre terre avec un enduit Barrapren ou similaire protection de l'étanchéité par des plaques ou nattes filtrantes.
- Paroi ancrée provisoire pour sécuriser les talus côté amont.
- Remblayage conformément aux plans.

2.2 Canalisations et services réseaux extérieurs

2.2.1 Eaux usées

Système séparatif en tuyaux PVC depuis le bâtiment jusqu'au collecteur communal existant. Regards de contrôle en ciment avec couvercles inodores en fonte.

2.2.2 Eaux pluviales

Raccordement des eaux du toit et des eaux de ruissellement des routes et places au réseau communal. Regards de contrôle en ciment avec couvercles fonte. Cuve de rétention des eaux pluviales selon réglementation en vigueur.

2.2.3 Electricité

Gaines PE pour l'alimentation des immeubles à partir du réseau public, selon indications et prescriptions du distributeur d'énergie.

2.2.4 Téléphone - Internet - TV

Gaine PE pour alimentation de l'immeuble y compris coffret selon normes du concessionnaire Swisscom.

2.2.5 Eau

Alimentation en eau potable selon les prescriptions locales y compris compteur.

2.3 Structure bâtiment

2.3.1 Canalisations intérieures

Canalisations en système séparatif selon les prescriptions communales et cantonales, y compris toutes les conduites, regards et siphons nécessaires selon plan de canalisations

2.3.2 Béton armé

Généralités: le dimensionnement des éléments et les plans d'armature sont réalisés par un ingénieur en béton armé. La qualité du béton, la granulométrie des agrégats, les dosages en eau/ciment et adjuvant seront conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions du mandataire retenu. Le dimensionnement des éléments en béton prendra en considération les normes sismiques en vigueur.

- Fondation et radier: Radier général en béton armé sous l'ensemble du bâtiment avec sur profondeurs ponctuelles selon calculs statiques. Dans les caves et les locaux techniques la surface béton sera talochée propre recouvert d'une peinture anti-poussière. Les accès et les places de parc couvertes seront revêtues d'enrobé bitumineux.
- Murs extérieurs contre terre : béton armé avec enduit bitumineux étanche et plaques ou nattes filtrantes à l'extérieur.
- Dalle: les dalles seront réalisées en béton armé. L'épaisseur sera déterminée par l'ingénieur en fonction des calculs statiques et des normes en vigueur.
- De manière à garantir une meilleure isolation phonique entre étages, les dalles auront une épaisseur minimum de 22 cm. Cette solution permet de noyer complètement les tuyaux d'alimentation et d'évacuation.
- Renforcements divers: des piliers, sommiers, chaînages et contreventements divers seront réalisés en différents endroits du bâtiment afin de consolider l'ensemble de la structure. Ces éléments seront répartis dans l'immeuble par l'ingénieur en fonction de ses calculs statiques et des normes SIA.

2.3.3 Composition des murs de façade

Composition indiquée de l'extérieur vers l'intérieur (pour détail se référer aux plans d'exécution).

A. Bloc A, B et C

- **Sous-sol:**

  Murs enterrés:
  - Plaques ou nattes filtrantes
  - Isolation type Swisspor XPS 300GE ou similaire, épaisseur selon bilan thermique
  - Etanchéité bitumineuse type Barrapren
  - Mur béton 180mm ou selon indication ingénieur

- Enduit au plâtre + crépi finition environ 10mm dans les parties communes (corridors intérieurs et cages d'escalier).
- Béton brut de décoffrage pour les locaux techniques et les caves avec une couche de dispersion.

- **Rez-de-chaussée, 1er et 2ième étage :**

  Murs rez-de-chaussée:
  - Panneaux aluminium thermolaqué type PREFA profil triangle ou lames verticales en sapin rainurées 24mm sur les terrasses et balcons (emplacements exacts selon plans)
  - Profilé de support ou lattage horizontal pour parties boisées
  - Lattage de ventilation
  - Isolation type Swisspor Lambda white ou similaire, 180mm ou selon bilan thermique
  - Mur béton ou brique TC selon plan
  - Enduit au plâtre + crépi finition 1 à 1.5mm, total environ 10mm (autre grain en option à charge de l'acquéreur)
  - Lissage et peinture en option à charge de l'acquéreur
  - Tout autre revêtement en option à charge de l'acquéreur

2.3.4 Toiture

- **Toiture plate** : composition de l'extérieur vers l'intérieur.

- **Bloc A, B et C**
  - Gravier
  - Feutre de protection
  - Etanchéité en 2 couches
  - Isolation avec mise en pente, épaisseur de 230 à 140mm ou selon indications du bilan thermique
  - Pare-vapeur
  - Dalle béton épaisseur selon indication ingénieur
  - Enduit au plâtre et dispersion

2.4 Détails de construction

2.4.1 Fenêtres / portes-fenêtres

Exécution en PVC, vitrage triple couleur anthracite RAL 7016.
Coefficient thermique U du vitrage : 0.7W/m2.
Coefficient phonique 30dB.
Porte-fenêtre coulissante à translation ou à levage selon plan.
Verre opaque pour les locaux sanitaires.
Tablettes de fenêtres en aluminium thermolaqué RAL 7016.

2.4.2 Couvert à voiture

Réalisation en béton apparent, ébarbé, sans autre finition (murs et plafond). Marquage des places à la peinture directement sur l'enrobé bitumineux ou sur le mur du fond du couvert. Eclairage par tube lumineux et allumage par détecteurs de mouvements. Pré-équipement pour borne de recharge pour véhicule électrique (tube de liaison entre le tableau principal et le couvert). Le câblage, la borne et son raccordement ainsi que la liaison entre le point de raccordement du couvert et la place à raccorder sont à charge de l'acquéreur. Les bornes devront être de type « intelligentes » à savoir qu'elles doivent communiquer entre elle et avec le bâtiment afin de ne pas péjorer l'alimentation électrique des appartements.

2.4.3 Ferblanterie

Exécution en zinc ou inox.

2.4.4 Protection incendie

Protection contre l'incendie selon prescriptions de l'ECAB.

2.4.5 Stores à lamelles

Stores à lamelles orientables motorisés type AV90 pour toutes les portes-fenêtres et fenêtres à l'exception des locaux sanitaires. (Pour emplacements exacts, se référer aux plans d'exécution)

2.4.6 Stores toile

Les stores toiles sont en option à charge de l'acquéreur. La couleur des toiles devra être la même pour tous les appartements.

2.4.7 Balustrade balcon

Balustrade avec remplissage en verre sécurisé, épaisseur selon norme.

Balustrades des coursives avec barreaudage vertical en métal thermolaqué RAL 7016. (Pour emplacements exacts, se référer aux plans d'exécution)

2.4.8 Terrasses et jardins privatifs

Une surface devant les appartements du rez-de-chaussée sera revêtue en dalles grès céramique 60/60/2 cm posé sur lit de gravier ou taquets. Surface et situation selon plan.
Le jardin privatif est engazonné à partir de la terrasse en dalles sur l'ensemble du jardin privé.
Les séparations entre terrasses seront réalisées par la plantation d'une haie végétale.

2.4.9 Etanchéité murs enterrés

- Murs en béton recouverts d'un revêtement bitumineux type "Barrapren" ou similaire, épaisseur 2 à 3mm.
- Les joints de dilatation et de travail des murs en béton enterrés sont étanchés par des bandes de bitume polymère collées sur béton ou noyées dans la masse.
- Pose de plaque filtrante entre la couche d'étanchéité et le remblai.
- La dalle sur coursive et les cages d'escaliers seront étanchées avec des lés bitumineux collés à chaud.

2.5 Installations électriques à courant fort

2.5.1 Tableaux électriques

Alimentation et distribution principale dans le local technique au sous-sol. Distribution secondaire avec disjoncteurs dans chaque appartement. Compteur individuel pour chaque appartement.

2.5.2 Appartements

Installation de base selon plan électrique. Domotique et autres spécialités en option à charge de l'acquéreur.

2.5.3 Lustrerie

Des luminaires sont prévus dans toutes les caves, corridors et locaux communs. La lustrerie des appartements n'est pas prévue à l'exception des balcons et des spots encastrés selon plans.

2.5.4 Extérieurs

Tubes lumineux sous le couvert à voiture, lampes sur pied pour cheminement, allumage sur horloge ou détecteurs de mouvement.

2.5.5 Divers

Un plan d'installation définitif sera élaboré en accord avec l'acquéreur avant le début des travaux. Les éclairages spéciaux, l'éclairage indirect, les bandeaux LED, les spots encastrés autres que ceux mentionnés dans le présent descriptif et autres spécialités non présentes sur les plans de base, sont en option à charge de l'acquéreur.

2.6 Installations électriques à courant faible

2.6.1 Installations techniques

Alimentation et commande des installations techniques. Coffret de distribution et de commande pour l'installation de chauffage.

2.6.2 Radio et télévision

Installation de 1 prise par appartement + 1 boite vide dans la chambre principale.

2.6.3 Téléphone

Raccordements et répartiteurs selon prescriptions de Swisscom, 1 prise par appartement.

2.7 Installation de chauffage

2.7.1 Production de chaleur

Pompe à chaleur commune avec sondes géothermiques.

- Chauffage à basse température par le sol
- Réglage de la température uniforme pour l'ensemble de l'immeuble avec possibilité d'abaisser ponctuellement la température au moyen de vannes de zone.
- Prise en compte de la température extérieure au moyen d'une sonde extérieure.

2.7.2 Production d'eau chaude

Production collective d'eau chaude par la pompe à chaleur. Appoint électrique de secours.

2.7.3 Distribution de chaleur

1) Coffret distributeur

Chaque appartement sera équipé d'un coffret distributeur placé dans les fonds d'armoires. Les collecteurs sont munis de vannes individuelles permettant un réglage manuel du débit. Les vannes sont reliées aux thermostats de réglage dans chaque pièce, à l'exception des pièces d'eau.

2) Chauffage de sol

Le chauffage des appartements se fait par le sol à basse température (35° max). La distribution de chaleur est assurée par une circulation d'eau chaude dans un réseau de tuyaux en PE souples noyés dans les chapes en ciment.

2.7.4 Plans et dimensionnements

L'étude du chauffage, les calculs thermiques et le choix des appareils sont effectués par un spécialiste en conformité avec les normes en vigueur.

2.7.5 Panneaux solaires

Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés pour une puissance totale de 11.2kWc. L'électricité produite par ces panneaux alimentera les communs de l'immeuble (dont la pompe à chaleur). Le surplus d'électricité sera revendu au fournisseur d'électricité. Les subventions éventuelles accordées pour l'installation des panneaux restent acquises au promoteur, les prix de vente tiennent compte de ce point.

2.8 Ventilation

2.8.1 Cuisine et pièces d'eau

Les hottes de ventilation des cuisines seront raccordées à l'extérieur (au niveau du toit ou des façades selon plan). Seule la hotte de l'appartement B1 sera à recyclage pour des raisons techniques.

Les WC/douche sans fenêtres bénéficieront d'une ventilation mécanique simple flux (extraction) avec évacuation extérieure.

2.9 Sanitaire

2.9.1 Appareils sanitaires "*"

Nombre et disposition selon plan de détail. Budget de fourniture des appareils, y compris set de raccordement, robinetterie, inclus marge installateur. Budget selon prix catalogue, non compris pose (incluse dans le prix de l'appartement).

Montant à disposition par appartement pour la fourniture :	4.5/5.5 p bloc A	Fr. 22'000.- TTC
	3.5/4.5 p bloc B et C	Fr. 19'000.- TTC

La fourniture et la pose se feront par les entreprises adjudicataires. Dans le cas contraire, voir réserve paragraphe N° 4 des dispositions particulières ci-après.

- WC avec réservoir encastré fixé sur un mur support en béton ou châssis métallique
- Conduites d'écoulement des eaux usées en tuyaux PE. Les colonnes de chute sont isolées contre le bruit type "Geberit PE Silent" ou similaire
- Eau froide et eau chaude: réseau de distribution principal en tuyaux inox ou PE. Distribution secondaire dans appartements avec système Sanipex ou similaire.
- Des compteurs d'eau sont placés sur les circuits eau chaude et eau froide pour chaque appartement. Lecture des compteurs à distance via système BUS.

2.10 Agencement de cuisine "*"

Agencement de cuisine: disposition et dimensions selon plan de détail. Budget prix catalogue à choisir dans la collection proposée par le promoteur. Montant à disposition (prix catalogue). La fourniture et la pose se fera par les entreprises adjudicataires. Dans le cas contraire voir réserve paragraphe N° 4 des conditions générales ci-après.

Budget par appartement :	4.5/5.5 p bloc A	Fr.	30’000.- TTC
	3.5/4.5 p bloc B et C	Fr.	28’000.- TTC

2.11 Travaux de serrurerie

2.11.1 Eléments normalisés

Installation de boîtes à lettres en métal thermo laqué, installées selon les directives de la poste. Sauts de loup avec grille caillebotis en acier zingué au feu. Portes, fenêtres, grilles ventilations selon plan.

2.11.2 Travaux de serrurerie

Rampes d'escaliers, main courante, garde-corps de balcon ou de terrasse en verre ou en métal. Détail selon plans. Traitement antirouille et peinture.

2.12 Ascenseur et accès aux appartements

Ascenseur pour 8 personnes, 630 kg, accessible aux fauteuils roulants, type OTIS GeN2 LIFE, dimensions selon plans. Un ascenseur pour le bloc A et un ascenseur pour le bloc B/C.

2.13 Menuiserie

2.13.1 Porte palière

Porte à un vantail EI /30, serrure multipoint, classe climatique II, cylindre de sureté.

2.13.2 Portes de caves et de service

Portes des locaux techniques et caves en applique, en panneaux agglomérés épaisseur 40mm laquée blanc. Certification EI30 selon besoin. Vantail mi-lourd. Serrure à clef.

Les portes des caves bénéficieront d’une grille de ventilation sur la partie basse.

2.13.3 Portes de communication intérieures des appartements

Dans l'appartement, portes de communication avec cadre, faux cadre et embrasure. Surface laquée blanc mat, portes massives en bois ou autre en option à charge de l’acquéreur. Poignées standard selon proposition du promoteur.

2.13.4 Armoire encastrée

1 armoire incorporée dans l'entrée par appartement, type standard 2 éléments. Intérieur panneaux mélaminés 19mm, dos panneaux mélaminés, face en stratifié blanc mat. Autres types de finitions et portes coulissantes en option à charge de l’acquéreur.

Les éventuelles armoires dans les chambres ou dressing sont également en option à charge de l’acquéreur. Une offre pourra être faite sur demande des acquéreurs.

2.13.5 Fermetures

Cylindre selon plan de fermeture. 4 clés par appartement, mise en passe avec la boite aux lettres et la porte des caves.

2.14 Chapes, revêtement, peintures et finitions

2.14.1 Sol

- **Chapes flottantes** épaisseur 6 à 8cm dans toutes les parties habitables avec isolation phonique et thermique, selon normes et directives en vigueur.

- **Béton taloché** : talochage propre du béton pour les caves et le local technique avec une couche de peinture anti-poussière.
- **Balcons et coursives extérieures parties communes** : Pose de dalles en grès céramique 60x60x2cm sur taquets.
- **Couloir de liaison entre bloc A et B/C** : Pose de carrelage sur radier.

- **Revêtement de sol "*"** carrelage, parquet, moquette à choix dans la gamme de produits proposés. Budget moyen de fournitures selon prix catalogue 50.- Fr./m² TTC (70.-/ m² TTC pour les parquets), Fr. 15.-/ml TTC pour les plinthes en carrelage et Fr. 9.-/ml TTC pour les plinthes en bois. Pour le carrelage, la pose de carreaux de taille supérieure à 60x60cm, la pose en biais ou toutes autres spécialités sont en plus-value, à charge de l'acquéreur. Pour le parquet, les poses spéciales (autres que pose droite classique, à chevrons par exemple), feront aussi l'objet d'une plus-value.

- Les fournitures et poses se feront par les entreprises ou fournisseurs choisis par le promoteur, en cas contraire voir réserve paragraphe 4 des conditions particulières.

2.14.2 Murs

- **Revêtements en céramique "*"**: pose dans tous les locaux sanitaires au sol et aux murs. A choix dans la gamme proposée, budget moyen de fournitures prix catalogue 50.- Fr./m² TTC. La pose de carreaux de taille supérieure à 60x60cm, la pose en biais ou toutes autres spécialités sont en plus-value, à charge de l'acquéreur.

- Les fournitures et poses se feront par les entreprises ou fournisseurs choisis par le promoteur, en cas contraire voir réserve paragraphe 4 des conditions particulières.

- **Crépis rustiques ou lissage et dispersion.** Crépis de finition rustique 1 à 1.5mm teinté dans la masse et appliqué sur glaçage au plâtre dans les locaux suivants : parois de tous les appartements à l'exception des parois revêtues de carrelage. Variante lissage et dispersion à choix, plus-value Fr. 20.-/m2 TTC. Variante crépi fin 0.5mm, plus-value Fr. 16.-/m2 TTC

- **Revêtement en bois.** Les revêtements intérieurs en bois sur les murs en maçonnerie ou les dalles en béton sont <u>en option à charge de l'acquéreur</u>.

- **Béton brut** de décoffrage ébarbé dans les caves et locaux technique avec une couche de dispersion.

- **Crépi 1.5mm** dans le couloir de liaison entre le bloc A et B/C et dans les cages d'escalier communes.

2.14.3 Façades :

- **Peinture des façades en bois :** système Arbezol, Böhme ou similaire avec une protection anti UV et une imprégnation hydrofuge pour bois.

- **Entretien des façades bois :** Voir point 2.17 paragraphe 8.

2.14.4 Plafonds

- **Plafonds des appartements**: dispersion sur glaçage au plâtre. Eventuellement revêtement en bois en option à charge de l'acquéreur. Dans les pièces d'eau application d'une couche de peinture lavable.

- **Plafonds des caves et locaux techniques** : les surfaces en béton seront rendues sans finitions spéciales.

- **Plafond du couloir de liaison entre bloc A et B/C** : Pose d'un faux-plafond, lissage et dispersion blanche.

- **Plafonds des cages d'escalier communes intérieures** : dispersion sur glaçage au plâtre

- **Plafond des parties communes extérieures (coursive, cage d'escalier)** : les surfaces en béton seront rendues sans finitions spéciales.

2.14.5 Aménagements extérieurs

- **Aménagement général :** mise en forme des terres, pose de terre végétale et ensemencement.
- **Place de jeu :** Installation d'une place de jeu selon réglementation en vigueur, implantation selon plan.
- **Jardins à usage privatif :** Les jardins à usage privatif au rez-de-chaussée seront délimités par une haie végétale. Les éventuelles clôtures (métalliques, bois ou autre matériaux) ou pare-vue sont en option à charge de l'acquéreur.
- **Cheminements :** Le chemin d'accès extérieur reliant le couvert à voiture aux entrées des blocs A et B/C sera revêtu de pavé filtrant en béton.

- **Installations arrosage** : 1 robinet extérieur à l'arrière du bloc A, 1 robinet vers le couvert à voiture, 1 robinet sur chaque terrasse des appartements du rez-de-chaussée. Robinet sur les balcons en option à charge de l'acquéreur. Afin d'éviter tout risque de gel les robinets extérieurs devront être vidangés l'hiver (sauf les robinets des appartements qui seront anti-gel, la fourniture de ces robinets est incluse dans le prix de l'appartement et ne fait pas partie du budget des appareils sanitaires).

- **Routes et places** : Accès extérieurs, place de parc et couvert à voiture en revêtement bitumineux.

2.15 Travaux

2.15.1 Compris dans le prix de vente (en version standard)

- les travaux nécessaires à la construction des lots PPE et des servitudes, le tout en version standard, entièrement terminées, selon détail ci-dessus ;

- les travaux d'aménagement des locaux communs et des annexes, selon détail ci-dessus ;

- les honoraires d'architecte, d'ingénieur, de géomètre ou autres mandataires techniques. Ce poste inclut également tous les honoraires dus au promoteur HDVP immobilier SA, à la société ABME SA (2 sociétés du groupe Charmoises), ainsi que tous les honoraires dus à la venderesse pour les propres travaux éventuels réalisés par elle en relation avec le projet ;

- la construction et les aménagements extérieurs, selon détail ci-dessus ;

- les dépenses occasionnées par la construction ou le rachat des places d'abri de protection civile légalement nécessaires au lot PPE acquis au moment de la délivrance du permis de construire;

- les frais d'installation du chantier ;

- les frais de reproduction (tirages héliographiques, photocopies, etc.) ;
- les éventuels frais occasionnés à la suite de la non-observation des différentes lois et règlements de construction en vigueur, pour autant qu'il soit établi que la venderesse aurait dû en avoir connaissance ;
- les frais de bornage ;
- les taxes et droits de raccordement facturés par les entreprises et autorités compétentes (eau potable - eaux usées - électricité - téléphone, téléréseau Swisscom, contributions pour l'abri PC) en relation directe avec le permis de construire ;
- les frais de permis de construire ;
- les frais de constitution de la PPE (notamment l'acte constitutif et le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE) ;
- le nettoyage du bâtiment à la fin des travaux ;
- l'assurance obligatoire incendie et dommages naturels selon tarifs de l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECAB) pour la durée des travaux ;
- la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à concurrence d'un taux de 8.1 % selon les directives en vigueur ;

2.15.2 Non-compris dans le prix de vente (en version standard)

- les modifications ou plus-values exigées par l'acquéreur par rapport au(x) lot(s) en version standard, étant précisé ici que seules des modifications ou plus-values portant sur des parties privées et conformes aux normes SIA pourront être envisagées.
- les honoraires d'architecte, d'ingénieur, de géomètre ou autres mandataires techniques relatifs aux modifications ou plus-values exigées par l'acquéreur. Les honoraires complémentaires dus au promoteur dont ce contexte sont pour leur part traités sous rubrique 2.17, chiffre 5 ;
- les charges de copropriété, taxes communales, impôts, primes d'assurances et autres finances liés aux objets acquis, le tout selon modalités fixées dans le contrat de vente ;
- le frais d'acquisition du lot PPE, soit les droits de mutation cantonaux et communaux pour l'achat du (des) lot(s) et servitude(s) calculés selon la législation en vigueur lors de l'acquisition, les émoluments du Registre foncier et les frais de notaire, le tout selon modalités fixées dans le contrat de vente ;
- les frais bancaires pour les crédits éventuels contractés par l'acquéreur ;
- les frais de constitution des cédules hypothécaires ou autres garanties, de même que les frais de reprise ou de rachat à la venderesse de cédules hypothécaires existantes ;
- les frais de conseils juridiques, fiscaux ou fiduciaires à l'attention de l'acquéreur, de même que les éventuels frais de traduction des actes ou des documents qui leurs sont destinés. En cas de doute sur tel ou tel terme utilisé dans une traduction, la terminologie utilisée dans la version française des actes ou documents prévaudra ;
- les frais relatifs à la mise en état du chantier à la suite de détérioration et de destruction dues aux troubles intérieurs (manifestations, terrorisme, etc.) ou dues à des forces de la nature (inondations, glissements de terrain, etc.) pour autant qu'aucune faute ne soit imputable à la venderesse ;
- les taxes et droits éventuels autres que ceux mentionnés ci-devant. A ce titre par exemple, les frais de cadastration de l'immeuble sont à charge de l'acquéreur (au prorata des o/oo PPE acquis) ;

- Les augmentations de prix par suite d'une hausse légale (TVA ou introduction de nouvelles taxes) survenues <u>après</u> la signature du contrat de vente et/ou sur les prestations encore non livrées au moment de la survenance des faits (au sens TVA du terme notamment) seront à la charge des acquéreurs.

  Dite hausse (+ 0.70%) pourrait notamment survenir à relativement brève échéance dans le contexte du financement de la 13ème rente AVS.

- Le mobilier, les objets de décoration, les plantations et aménagements extérieurs indiqué sur les plans ou les photomontages, à moins qu'ils soient clairement mentionnés dans le descriptif ou autre élément du contrat.

2.16 Assurances

ECAB Assurance obligatoire incendie et dommages naturels assuré par l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (pour la durée des travaux).

ABME SA est au bénéfice d'une assurance responsabilité civile (RC) souscrite auprès de l'Helvetia (police n° 4.000.400.765), montant de couverture Fr. 5'000'000.--. Dite assurance couvre également les dommages et défauts aux construction et installations et les prétentions résultant de préjudices pécuniaires purs.

HDVP immobilier SA est également au bénéfice d'une assurance pour les faits spécifiques relatifs au projet.

2.17 Dispositions particulières

1. Tous les travaux seront exécutés selon les règles de l'art et les normes en vigueur. La venderesse se réserve le droit strict, dans le but d'optimiser la construction ou pour toute autre exigence pratique, technique, légale ou autre, d'apporter des modifications aux plans ainsi qu'au descriptif sans toutefois nuire à la qualité de l'ouvrage. Les matériaux et appareils proposés peuvent être modifiés à condition de les remplacer par des produits de qualité équivalente ou supérieure.
2. Les surfaces et dimensions indiquées sur les plans ou sur les tableaux récapitulatifs peuvent varier en fonction des exigences liées à la statique, à l'acoustique, à l'isolation ou au choix des matériaux, ainsi qu'à la présence de gaines techniques ou cheminée. Une différence de cotes inhérente aux tolérances et à la réalisation des travaux (limite globale de 3%) ne donne droit à aucune réserve ou contestation. Lorsqu'il s'agit de PPE (propriété par étage), les surfaces de référence sont celles qui ont servi de base à l'élaboration de la PPE et au calcul des quotes-parts.
3. Le mobilier indiqué sur les plans l'est purement à titre illustratif et n'est par conséquent pas inclus dans l'offre. De même, les vues ou photos-montage de l'immeuble sont purement indicatives et ne sont pas contractuelles. Des différences éventuelles avec la réalisation effective ne pourront faire l'objet d'aucune contestation ou revendication.
4. L'acquéreur pourra choisir les options signalées par un astérisque "*" dans la gamme proposée par la venderesse. Ce choix est libre pour autant que la venderesse n'ait pas encore arrêté ses choix définitifs (cf. avancée des travaux). En cas de choix différent que ceux de la gamme proposée ou en cas de choix différent que ceux arrêtés définitivement par la venderesse, les modifications ou travaux complémentaires qui en découlent sont à la charge de l'acquéreur. Si celui-ci opte, après accord avec la venderesse, pour un autre fournisseur, le montant des budgets proposés sera en outre réduit de 30.00% (marge des maîtres d'état, manutention, risques et F.G). Cette réduction vaut également pour les propres travaux éventuels que l'acquéreur entendrait réaliser par lui-même.
5. Les plus-values éventuelles résultant notamment de la modification des plans ou du choix des matériaux, des équipements et des agencements demandés par l'acquéreur feront l'objet d'un décompte séparé.

   Des honoraires de **15% + TVA** seront ajoutés au coût des plus-values. Ce taux n'inclut pas les prestations d'architecte, d'ingénieur, de géomètre ou autres mandataires techniques.

La venderesse se réserve le droit de refuser certains changements qui impliqueraient de trop grands bouleversements dans le déroulement de la construction.

L'acquéreur est informé que ces modifications sont susceptibles de prolonger les délais de fin de travaux, ce dont il ne pourra se prévaloir à l'encontre de la venderesse par rapport aux dates butoirs fixées dans l'acte de vente. De manière à limiter les dépassements de délais, l'acquéreur veillera à confirmer l'acceptation de l'offre et le paiement correspondant dans les meilleurs délais.

Les plus-values éventuelles seront commandées et payables comme suit :

- 30% du montant prévisionnel sera payable à la commande ;
- 90% du montant prévisionnel sera payable au plus tard 2 jours avant la remise des clés. Demeurent toutefois réservés les montants portant sur des travaux éventuellement encore non exécutés, mais promis, pour la date de la remise de clés. La libération des montants en question interviendra alors au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;
- Le décompte final effectif des plus-values interviendra au plus tard dans un délai de 6 mois après la remise de clés ;

Les moins-values éventuelles par rapport aux budgets ne donneront pas droit à un remboursement. Le montant de la moins-value devra être consommé sous forme de travaux exécutés par la venderesse.

6. Les dérangements ou complications causés lors d'éventuels travaux de retouche et de mise en conformité qui devraient être exécutés pendant les délais de garantie ne donnent droit à aucune retenue ou pénalité sur le prix contractuel. Tout devra être mis en œuvre pour faciliter la tâche aux artisans.

7. La venderesse accorde à l'acquéreur (ou son représentant) un libre accès au chantier, en tout temps, à ses risques et périls. L'acquéreur (ou son représentant) n'a pas le droit de donner des ordres ou des directives aux entrepreneurs, artisans ou fournisseurs, ainsi qu'à leur personnel. Les acquéreurs peuvent en tout temps, après avoir avisé la venderesse, faire effectuer un contrôle du chantier par un spécialiste. Dans ce dernier cas, les frais d'un tel contrôle sont à sa charge.

8. Les futurs acquéreurs sont informés et acceptent les points suivants :

   - ✓ Les techniques de construction actuelles ne permettent pas de se prémunir contre tout risque de fissuration. Les fissures dues au retrait des matériaux, aux tassements du terrain, ainsi qu'à la juxtaposition de matériaux différents ne peuvent pas être considérées comme défaut. Elles ne pourront dès lors faire l'objet de contestation ou revendication.
   - ✓ Les exigences phoniques sont basées sur la norme SIA 181 édition 2006 niveau d'exigence 2.2.1
   - ✓ Les propriétaires veilleront à aérer et à ventiler régulièrement les pièces de manière à éviter les phénomènes de condensation et de moisissures, ceci plus particulièrement les deux premières années après la construction.
   - ✓ De manière à garantir la pérennité des revêtements extérieurs en bois, un soin tout particulier doit être apporté à l'entretien des couches de protection peinture et couche hydrofuge. Façade à renouveler tous les 5 à 8 ans selon situation et état visuel.
   - ✓ Pour assurer le bon fonctionnement des évacuations d'eau claires, les chenaux et canalisations doivent être nettoyé régulièrement. Lors de fortes pluies, des débordements d'eau occasionnels peuvent survenir.
   - ✓ Les remblais autour du bâtiment sont soigneusement compactés, ils sont toutefois susceptibles de subir des tassements durant plusieurs années avec comme conséquence la déformation des revêtements de surface nécessitant une remise à niveau occasionnelle à régler par la PPE.
   - ✓ Pendant toute la durée de la réalisation du projet et jusqu'à la remise des clés la venderesse (et subséquemment les personnes ou sociétés avec qui elle a conclu des contrats de courtage) est autorisée à prendre des mesures promotionnelles se référant à l'ouvrage, y compris un droit de visite des lieux avec des clients ou encore l'organisation de journée « portes ouvertes » pour autant bien sûr qu'elle assume toute responsabilité découlant d'une dégradation éventuelle qui serait causée à l'ouvrage en pareille circonstance. Des photos de l'aménagement intérieur peuvent être utilisées dans des documents publicitaires. Ces droits sont accordés à la venderesse à titre gratuit.

- ✓ Dans la mesure où l'aménagement intérieur d'autres unités PPE devrait intervenir après la remise des clés à l'acquéreur, ce dernier ne pourra se prévaloir à l'encontre de la venderesse d'aucune prétention financière contre d'éventuelles nuisances sonores, olfactives, de jouissance ou d'autres natures liées à ce processus. La venderesse mettra cependant tout en œuvre pour regrouper les travaux en question dans un laps de temps aussi bref que possible. La venderesse s'engage en outre à participer aux frais de remise en état des locaux communs (nettoyage par exemple) dans la mesure où la dégradation de ceux-ci serait liée aux travaux dont il est question ci-devant.

2.18 Bon pour accord de l'acquéreur avec ce qui précède

Lieu et date : ……..……..…

……..…	……..……
Signature acquéreur	*Signature acquéreur*