

A VENDRE A MALLERAY – LE CRÊT

QUARTIER RESIDENTIEL TRANQUILLE ET ENSOLEILLE – TYPOLOGIE DE VERGERS ADOSSÉ AU VILLAGE ANCIEN

DOSSIER DE VENTE COMPLET

(FAIT PARTIE INTEGRANTE DES CONTRATS DE VENTE DES UNITES)

APPARTEMENT 001 6 PIECES, 143.00 M2 AVEC JARDIN PRIVE OUEST

INCLUS CAVE 7.70 M2 / JARDIN PRIVE ENVIRON 93.70 M2

+ TERRASSE COUVERTE 30.30 M2 - 2 PLACES DE PARC AU SOUS-SOL

APPARTEMENT 002 6 PIECES, 141.00 M2 AVEC JARDIN PRIVE EST

INCLUS CAVE 7.70 M2 / JARDIN PRIVE ENVIRON 208.90 M2

+ TERRASSE COUVERTE 27.70 M2 - 2 PLACES DE PARC AU SOUS-SOL

APPARTEMENT 003 6 PIECES, 143.00 M2 1^{ER} ETAGE OUEST

INCLUS CAVE 7.70 M2

+ TERRASSE 31.00 M2 - 2 PLACES DE PARC AU SOUS-SOL

APPARTEMENT 004 6 PIECES, 141.00 M2 1^{ER} ETAGE EST

INCLUS CAVE 7.70 M2

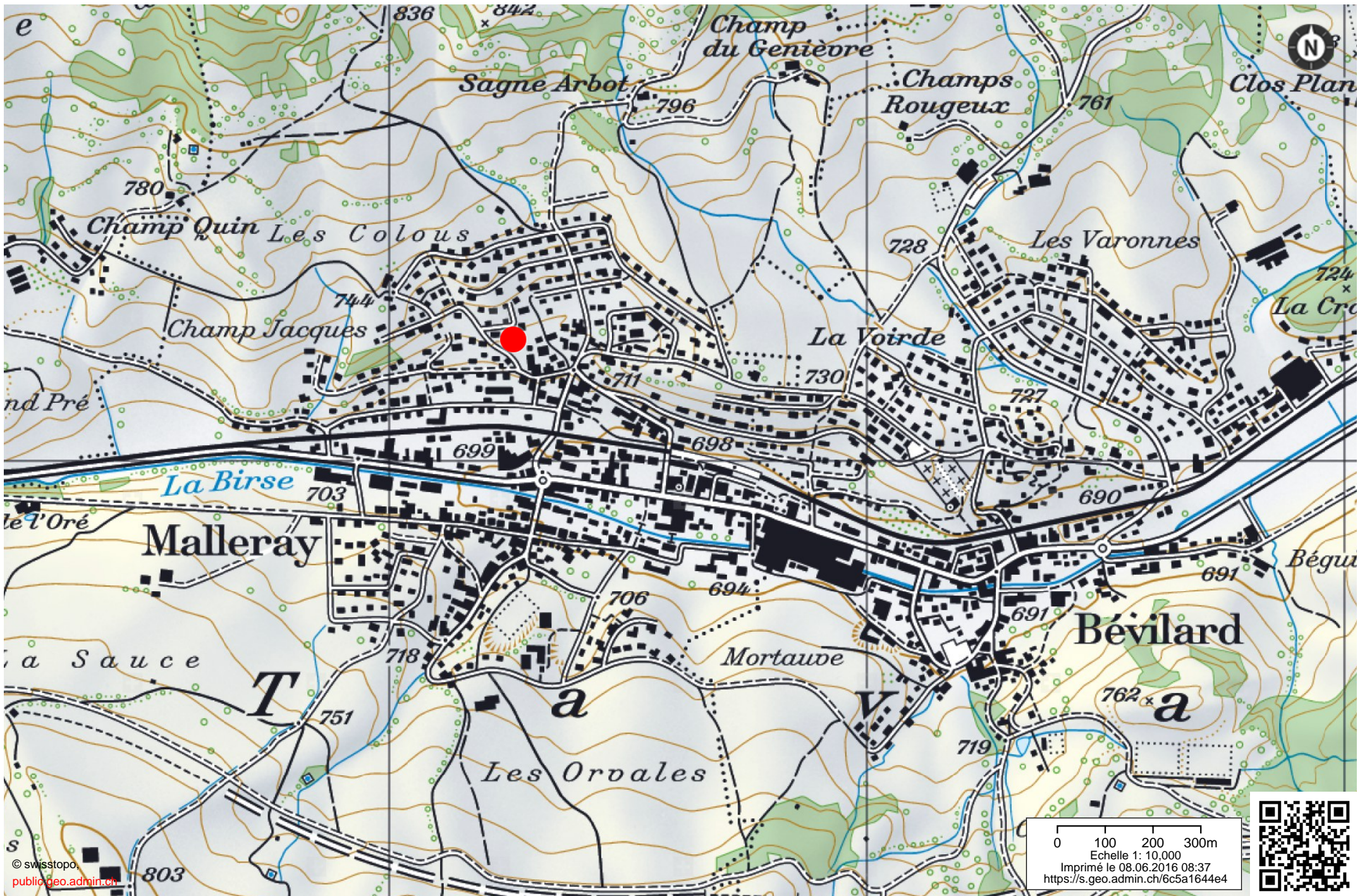
+ TERRASSE 31.00 M2 - 2 PLACES DE PARC AU SOUS-SOL

« RESIDENCE LES VERGERS »


1. CARTE – SITUATION
2. PLANS DES ETAGES, COUPE ET FACADES / PPE MILLIEMES
3. CONCEPT CONSTRUCTIF ET MATERIAUX – TECHNIQUE
4. PHILOSOPHIE - PRIX DE VENTE
5. VALEUR DES EQUIPEMENTS A CHOIX - COMPLEMENTS
6. VUES EN 3D
7. FEUILLE DE DECISION ET SIGNATURES



MALLERAY, LE 26 FEVRIER 2020



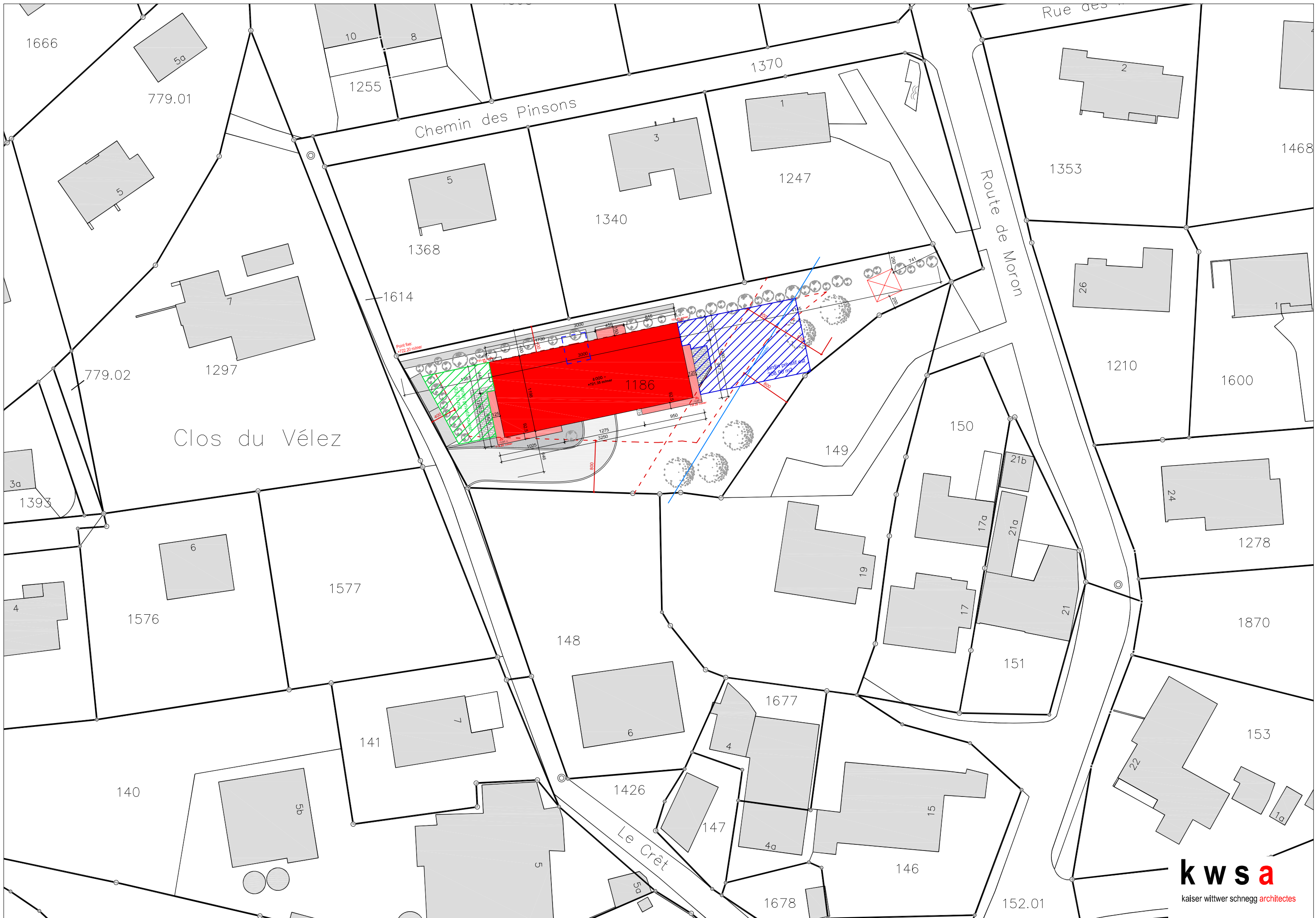
© swisstopo,
public.geo.admin.ch

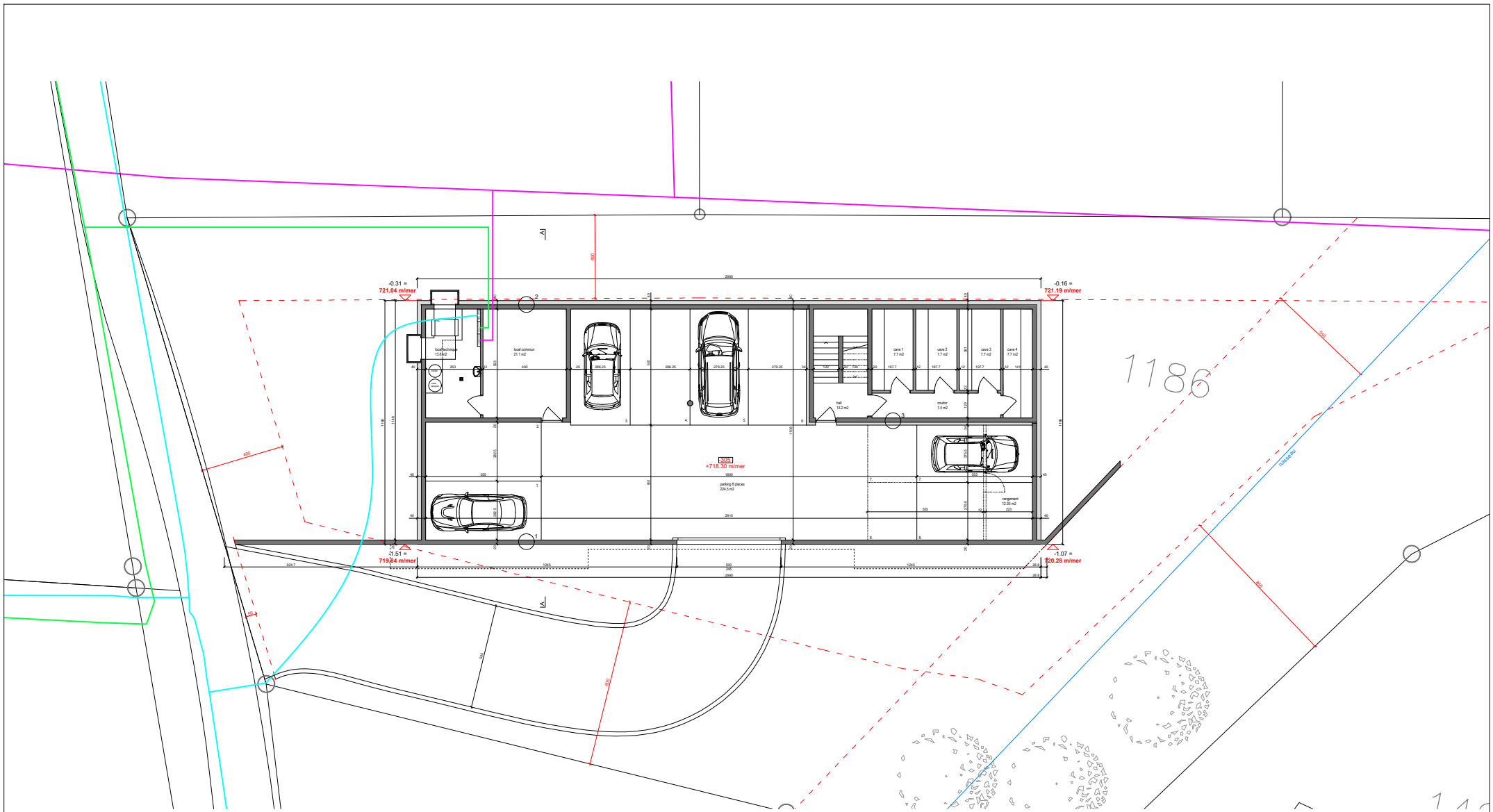
 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par l'administration fédérale
Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités fédérales ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Droits d'auteur: autorités de la Confédération suisse. http://www.disclaimer.admin.ch/informations_juridiques.html
Attention: Mise en garde données tierces. La disponibilité des données est assurée par des tiers. Les conditions d'utilisation du propriétaire respectif des données doivent être respectées.

0 100 200 300m
Echelle 1: 10,000
Imprimé le 08.06.2016 08:37
<https://s.geo.admin.ch/6c5a1644e4>

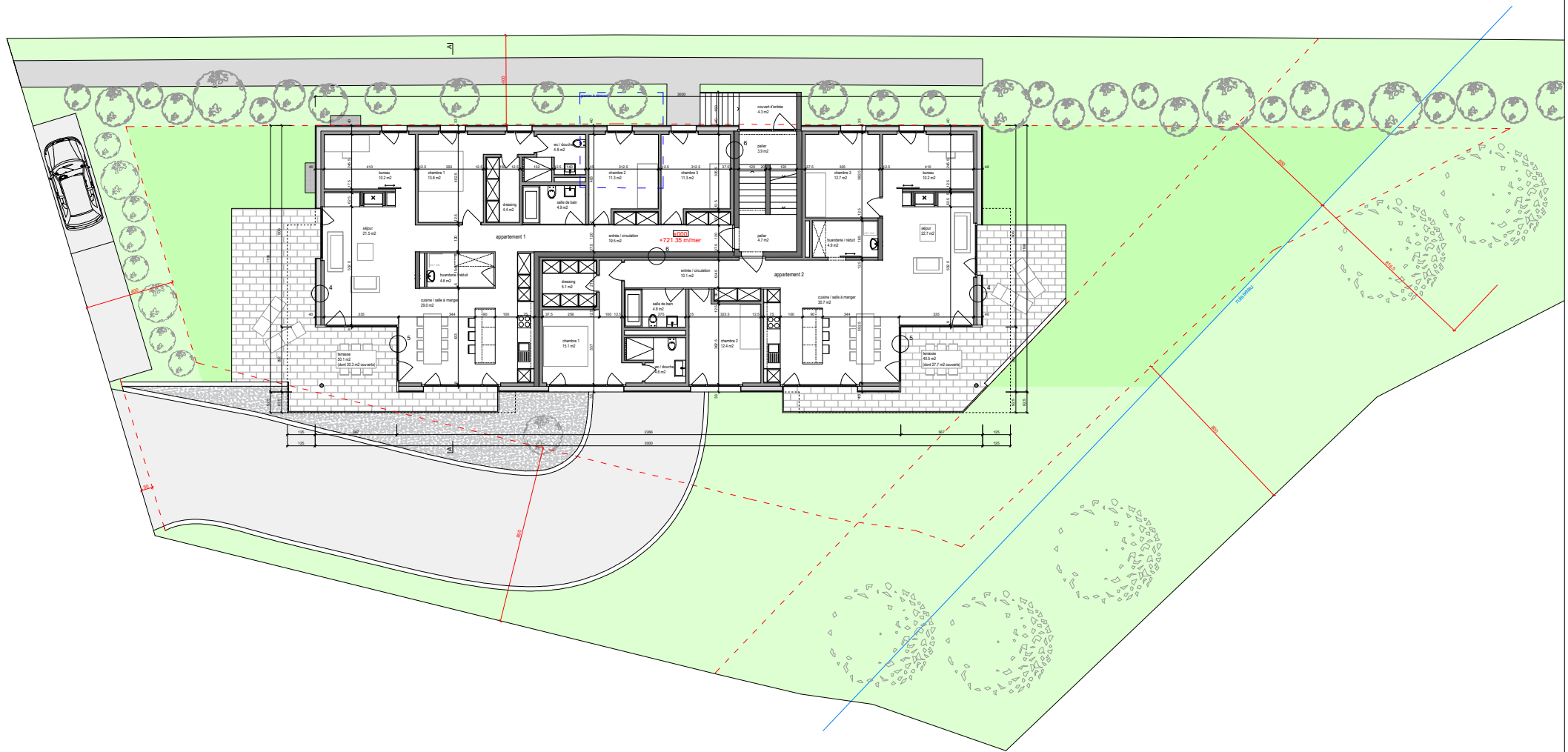






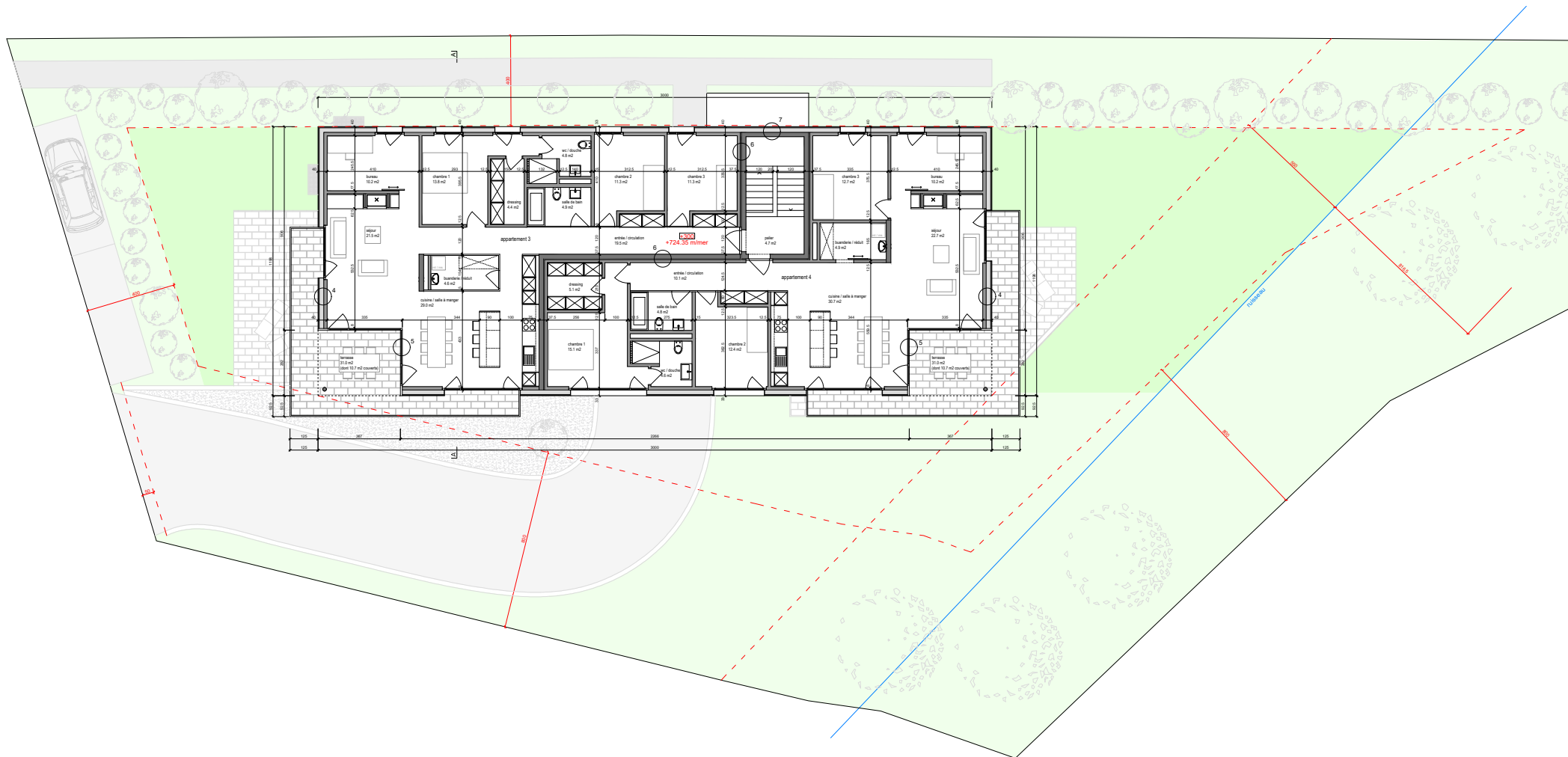
surface autres appartement 1:	7.70 m ²
surface autres appartement 2:	7.70 m ²
surface autres appartement 3:	7.70 m ²
surface autres appartement 4:	7.70 m ²
local commun:	55.50 m ²
parking:	224.50 m ²

sous-sol



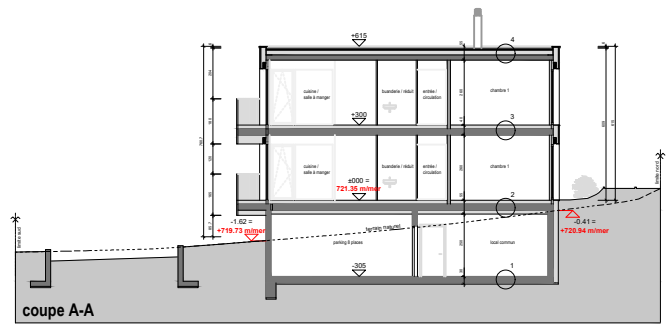
rez-de-chaussée

surface nette appartement 1 :	135.30 m ²
terrasse appartement 1:	50.10 m ²
local commun:	8.60 m ²
surface nette appartement 2:	133.30 m ²
terrasse appartement 2:	40.50 m ²



étage 1

surface nette appartement 3 :	135.30 m ²
terrace appartement 3:	31.00 m ²
local commun:	4.70 m ²
surface nette appartement 4:	133.30 m ²
terrace appartement 4:	31.00 m ²

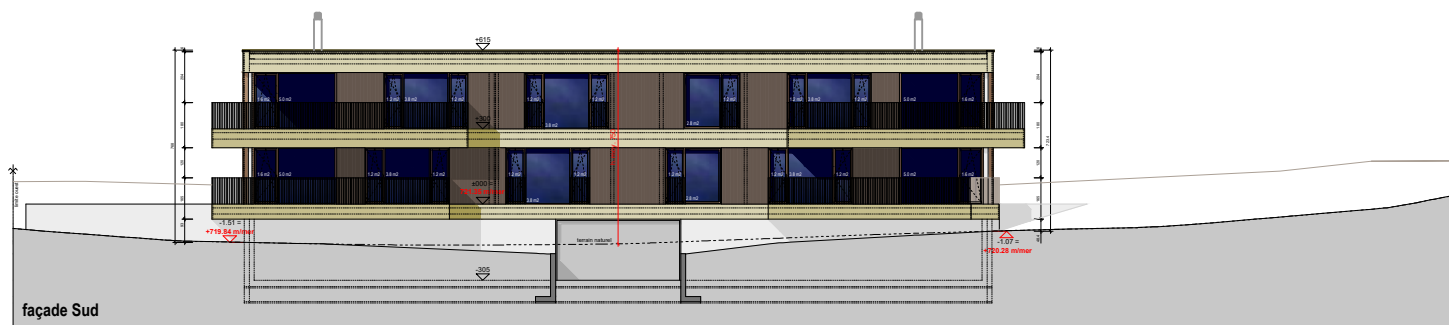


coupe A-A



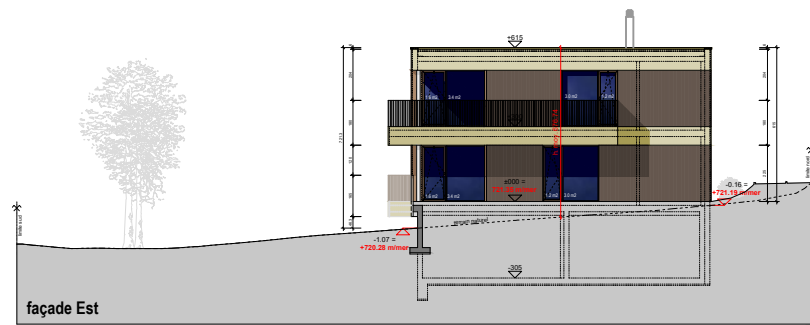
façade Nord
surfaces vitrées : 30.00 m²

k w s a
kaiser wittwer schnegg architectes



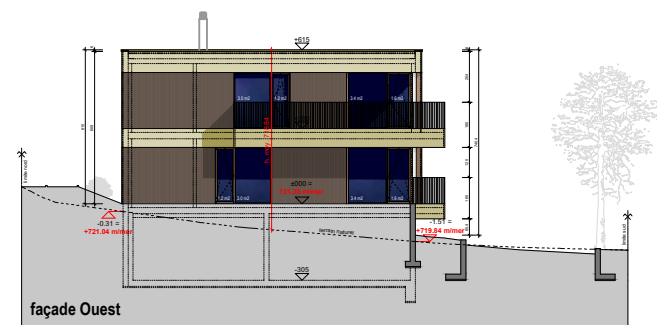
façade Sud

surfaces vitrées : 71.60 m²



façade Est

surfaces vitrées : 18.40 m²

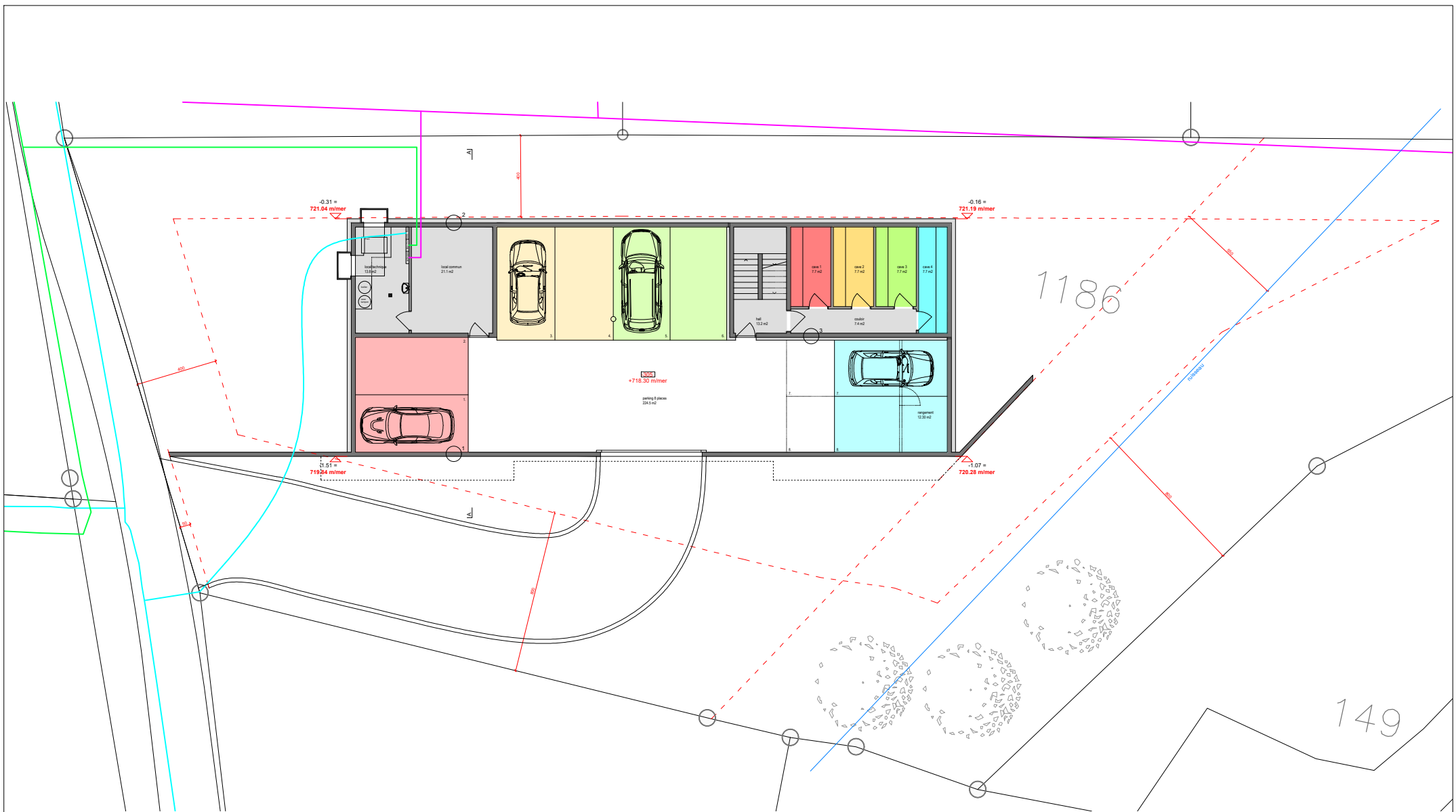


façade Ouest

surfaces vitrées : 18.40 m²

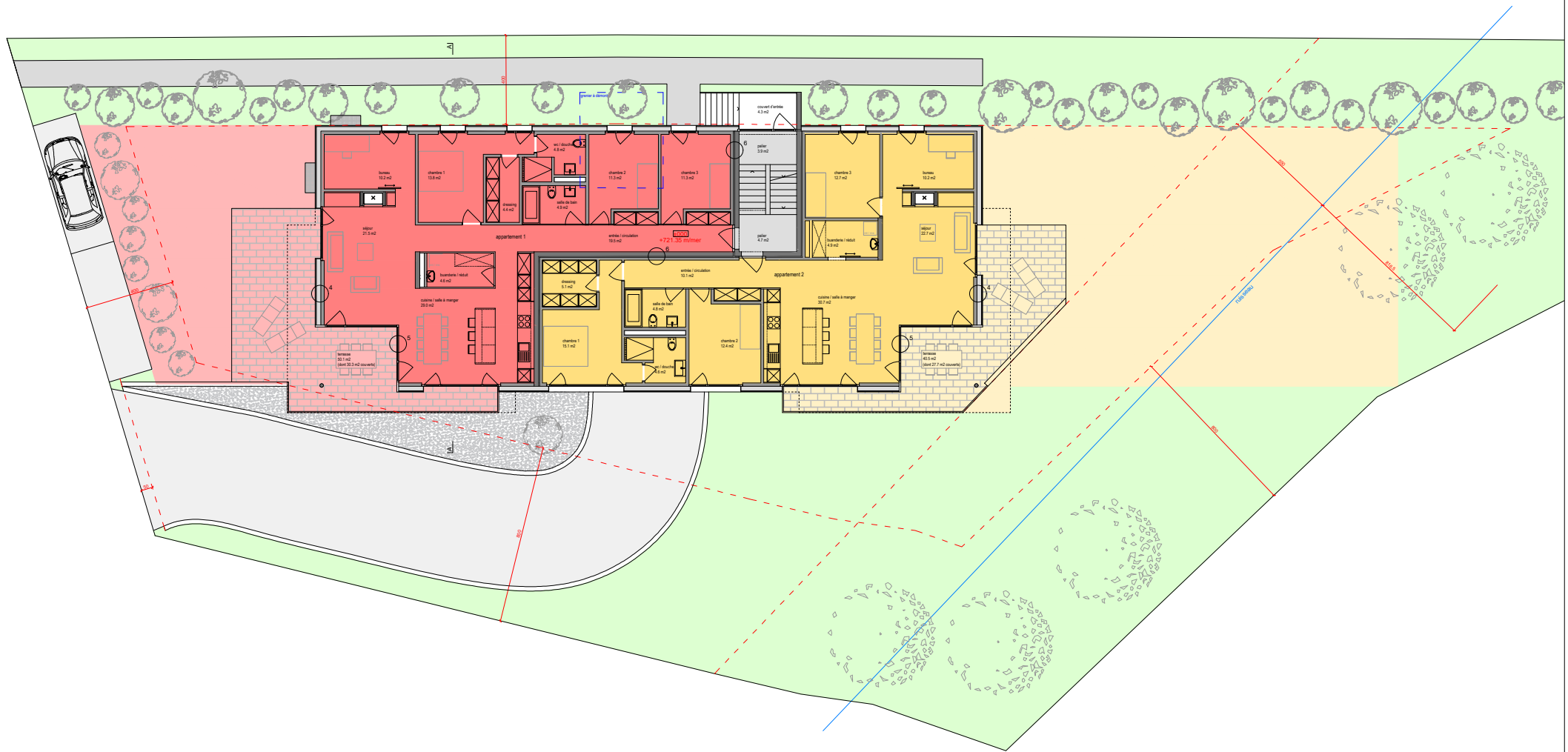
k w s a

kaiser wittwer schnegg architectes



appartement 001 :	143.00 m2	251.76 millièmes
appartement 002 :	141.00 m2	248.24 millièmes
appartement 003 :	143.00 m2	251.76 millièmes
appartement 004 :	141.00m2	248.24 millièmes
totaux :	568.00 m2	1000 millièmes

sous-sol



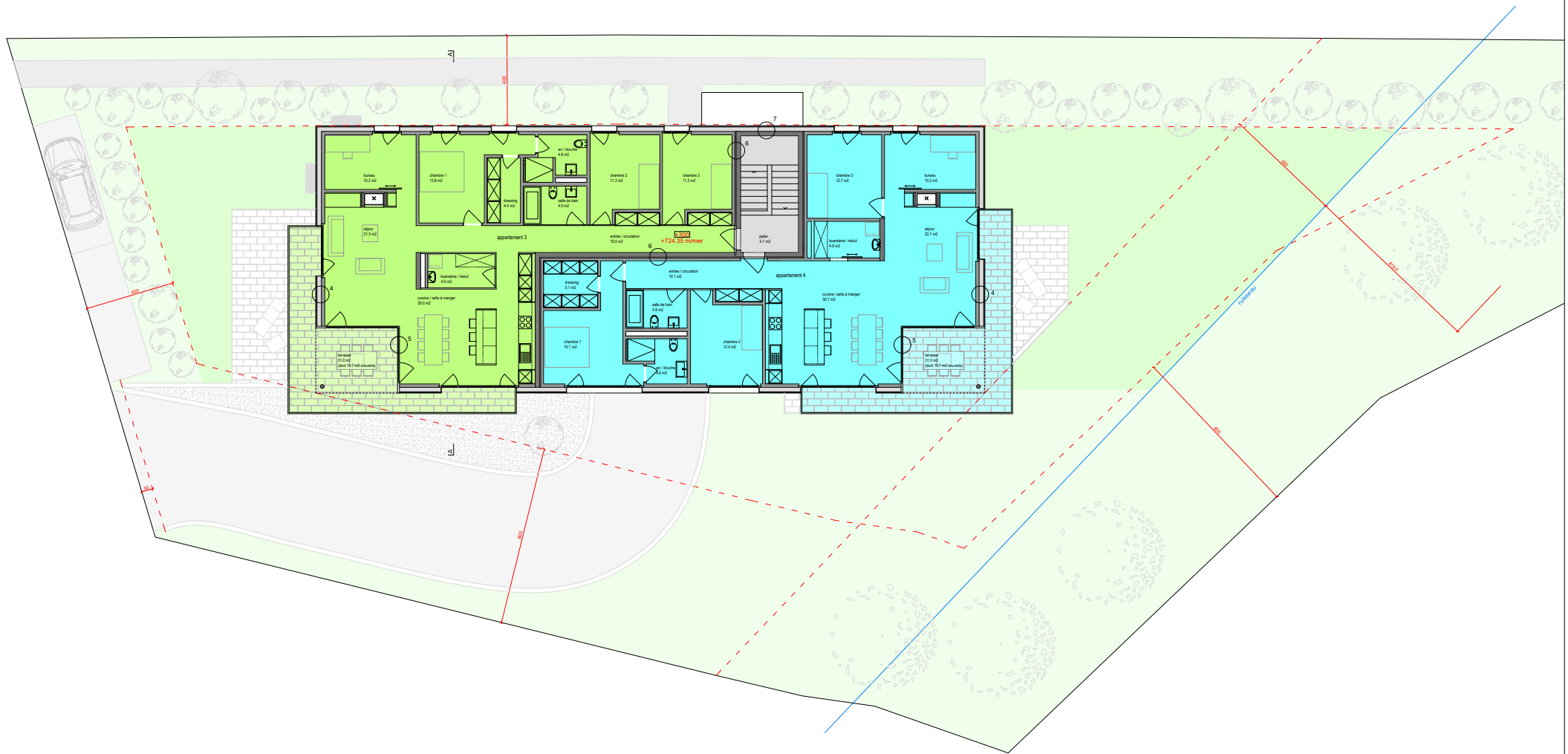
appartement 001 - PPE

appartement 001 : 135.30 m2
 cave : 7.70 m2
 totaux : 143.00 m2

appartement 002 - PPE

appartement 002 : 133.30 m2
 cave : 7.70 m2
 totaux : 141.00 m2

rez-de-chaussée



appartement 003 - PPE

appartement 003 : 135.30 m²

cave : 7.70 m²

totaux : 143.00 m²

appartement 004 - PPE

appartement 004 : 133.30 m²

cave : 7.70 m²

totaux : 141.00 m²

étage 1

3. CONCEPT CONSTRUCTIF ET MATERIAUX – TECHNIQUE

SITUATION

La parcelle est située sur le versant Nord de la commune de MALLERAY. Elle se situe en bordure d'une zone de villas familiales, dans une zone d'anciens vergers à l'arrière de petites fermes de villages qui ont été rénovées ces dernières années. La situation est particulièrement calme et privilégiée, avec un ensoleillement optimal...

Les accès sont aisés. Les commerces ainsi que les transports publics sont à 2 minutes en voiture ou à 10 minutes à pied.

La route de desserte est une route de quartier peu fréquentée. Elle sera prochainement terminée et goudronnée par la Commune de VALBIRSE. Les parcelles voisines Nord Sud et Ouest sont des propriétés individuelles privées de type villa ou anciennes fermes rénovées.

Il n'y a aucune nuisance sonore en provenance de la route principale ou de la ligne de chemin de fer.

La situation de ce projet est particulièrement privilégiée et ce développement est rendu possible par l'acquisition d'une parcelle résiduelle mise en vente après le décès de son ancien propriétaire.

CONCEPT DE L'IMMEUBLE

Situé en zone H2, nous avons utilisé les possibilités offertes par la réglementation en vigueur. Nous avons ainsi abouti à la construction d'un projet comprenant un petit immeuble de 4 appartements de haut standing, répartis sur deux niveaux. Le bâtiment relativement long et filigrane flotte comme un vaisseau dans le verger existant. Le tout comprend donc 4 appartements en PPE, dont les deux unités du rez-de-chaussée possèdent chacune des jardins privés.

Un sous-sol est aménagé pour offrir deux places de stationnement intérieures pour chaque appartement, ainsi que les caves, le local technique et un local commun pour les vélos.

La position et la forme très allongée de la parcelle, la réglementation en vigueur et les restrictions pour les distances au ruisseau enterré, les vues et l'ensoleillement ont dicté la géométrie des appartements afin d'aboutir à ce que toutes les unités aient les lieux de vie ouverts plein Sud. Les appartements en quinconce permettent d'avantager l'appartement Est par rapport à l'appartement Ouest qui jouit de la façade Ouest et du soleil du soir.

Appartement 001

L'appartement du rez-de-chaussée Ouest a le privilège d'avoir un jardin privé à usage exclusif adjacent à la terrasse aménagée et un jardin d'une superficie de 93.70 m² environ.

C'est un appartement de 6 pièces de 135.30 m² habitables plus les locaux annexes d'une surface de 7.70 m². On y accède par l'entrée principale de l'immeuble ou directement par le parking couvert.

Moyennant le respect de certains principes du système porteur, de la technique et des ouvertures en façades, cet appartement peut faire l'objet de « modulations » intérieures au grès de l'acheteur, pour autant que cela se fasse avant le début des travaux.

L'appartement comprend un grand séjour avec cheminée, une cuisine ouverte sur la salle à manger qui possède un accès direct à la terrasse. Nous trouvons un bureau/bibliothèque adjacent au séjour qui peut être modulé avec le séjour si souhaité. Une suite parentale avec dressing et salle de douche, WC lavabo, deux chambres à coucher, une salle de bain et un cellier/buanderie complètent l'aménagement de cet appartement.

Une grande terrasse couverte Sud/Ouest ouverte sur le jardin privatif complète l'offre de cet appartement.

Cet appartement est vendu avec 2 places de parc intérieures.

Appartement 002

L'appartement du rez-de-chaussée Est a le privilège d'avoir un jardin privé à usage exclusif adjacent à la terrasse aménagée et un jardin d'une superficie de 208.90 m² environ.

C'est un appartement de 6 pièces de 133.30 m² habitables plus les locaux annexes d'une surface de 7.70 m². On y accède par l'entrée principale de l'immeuble ou directement par le parking couvert.

Moyennant le respect de certains principes du système porteur, de la technique et des ouvertures en façades, cet appartement peut faire l'objet de « modulations » intérieures au grès de l'acheteur, pour autant que cela se fasse avant le début des travaux.

L'appartement comprend un grand séjour avec cheminée, une cuisine ouverte sur la salle à manger qui possède un accès direct à la terrasse. Nous trouvons un bureau/bibliothèque adjacent au séjour qui peut être modulé avec le séjour si souhaité. Une suite parentale avec dressing et salle de douche, WC lavabo, deux chambres à coucher, une salle de bain et un cellier/buanderie complètent l'aménagement de cet appartement.

Une grande terrasse couverte Sud/Est ouverte sur le jardin privatif complète l'offre de cet appartement.

Cet appartement est vendu avec 2 places de parc intérieures.

ORVAL DOMUS SA

2735 malleray

Appartement 003

L'appartement du 1^{er} étage Ouest possède une terrasse de 31.00 m², dont 10.70 m² sont couverts.

C'est un appartement de 6 pièces de 135.30 m² habitables plus les locaux annexes d'une surface de 7.70 m². On y accède par l'entrée principale de l'immeuble ou directement par le parking couvert.

Moyennant le respect de certains principes du système porteur, de la technique et des ouvertures en façades, cet appartement peut faire l'objet de « modulations » intérieures au grès de l'acheteur, pour autant que cela se fasse avant le début des travaux.

L'appartement comprend un grand séjour avec cheminée, une cuisine ouverte sur la salle à manger qui possède un accès direct à la terrasse. Nous trouvons un bureau/bibliothèque adjacent au séjour qui peut être modulé avec le séjour si souhaité. Une suite parentale avec dressing et salle de douche, WC lavabo, deux chambres à coucher, une salle de bain et un cellier/buanderie complètent l'aménagement de cet appartement.

Une grande terrasse couverte Sud/Ouest complète l'offre de cet appartement.

Cet appartement est vendu avec 2 places de parc intérieures.

Appartement 004

L'appartement du 1^{er} étage Est possède une terrasse de 31.00 m², dont 10.70 m² sont couverts.

C'est un appartement de 6 pièces de 133.30 m² habitables plus les locaux annexes d'une surface de 7.70 m². On y accède par l'entrée principale de l'immeuble ou directement par le parking couvert.

Moyennant le respect de certains principes du système porteur, de la technique et des ouvertures en façades, cet appartement peut faire l'objet de « modulations » intérieures au grès de l'acheteur, pour autant que cela se fasse avant le début des travaux.

L'appartement comprend un grand séjour avec cheminée, une cuisine ouverte sur la salle à manger qui possède un accès direct à la terrasse. Nous trouvons un bureau/bibliothèque adjacent au séjour qui peut être modulé avec le séjour si souhaité. Une suite parentale avec dressing et salle de douche, WC lavabo, deux chambres à coucher, une salle de bain et un cellier/buanderie complètent l'aménagement de cet appartement.

Une grande terrasse couverte Sud/Est complète l'offre de cet appartement.

Cet appartement est vendu avec 2 places de parc intérieures.

Communs – Parking

Le local commun pour la technique se situe au sous-sol de l'immeuble. Il comprend la chaufferie, les tableaux électriques et autres introductions. Un local commun pour les vélos est adjacent au local technique

Le parking offre 8 places de stationnement vendues avec les appartements. Chaque acquéreur a l'obligation d'acquérir les places de stationnement prévues qui feront partie de la constitution de la PPE. Chaque duo de places est pré-équipé pour la recharge électrique des véhicules.

Le premier acquéreur qui le souhaite, moyennant une plus-value de Frs. 15'000.00 TTC sur le prix de vente, pourra bénéficier des deux places de stationnement Est avec la création d'un local de rangement supplémentaire fermé d'une surface de 12.30 m². Le plan de répartition des millièmes sera ensuite mis à jour en fonction de la part de PPE ayant pris cette option. (Visible en traitillé sur le dossier de vente)

Construction et standing

La construction contemporaine est d'un haut standing, dans la norme supérieure des appartements PPE mis en vente. Nous avons souhaité éviter de mettre en main des appartements spacieux, dans une situation privilégiée avec des équipements d'entrée de gamme, des matériaux de moindre qualité et des appartements minimums dans lesquels les acquéreurs commencent dès le début par ajouter des options. Dans les faits, sans aucun ajout, l'acquéreur aura à disposition un bien immobilier de très haut standing, avec des revêtements de qualité supérieure, une cuisine haut de gamme, des installations électriques complètes, un système de chauffage et de ventilation performant, une installation photovoltaïque recouvrant une grande partie de la toiture, etc....

STRUCTURE DE LA PPE – LOCAUX ET SURFACES

Sous-sol :

Ce niveau comprend les locaux suivants :

- 8 places de stationnement pour véhicules attribuées aux 4 appartements PPE
- Cage d'escalier fermée de l'immeuble
- 4 caves des appartements
- Local technique et local commun pour les vélos

Rez-de-chaussée :

Appartement 001 Ouest : 135.30 m² + 7.70 m²

- Séjour avec cheminée : 21.50 m²
- Bureau/Bibliothèque : 10.20 m²

- Cuisine – salle à manger : 29.00 m²
- Cellier/Buanderie : 4.60 m²
- Couloir : 19.50 m²
- Chambre 2 : 11.30 m²
- Chambre 3 : 11.30 m²
- Salle d'eau : 4.90 m²
- Suite parentale avec salle d'eau et dressing : 23.00 m²
- Cave : 7.70 m²
- Terrasse couverte: 30.30 m²
- Jardin privatif pour l'appartement 001 d'environ 93.70 m²

Appartement 002 Est : 133.30 m² + 7.70 m²

- Séjour avec cheminée : 22.70 m²
- Bureau/Bibliothèque : 10.20 m²
- Cuisine – salle à manger : 30.70 m²
- Cellier/Buanderie : 4.90 m²
- Couloir : 10.10 m²
- Chambre 2 : 12.40 m²
- Chambre 3 : 12.70 m²
- Salle d'eau : 4.80 m²
- Suite parentale avec salle d'eau et dressing : 24.80 m²
- Cave : 7.70 m²
- Terrasse couverte: 27.70 m²
- Jardin privatif pour l'appartement 002 d'environ 208.90 m²

1^{er} étage :

Appartement 003 Ouest : 135.30 m² + 7.70 m²

- Séjour avec cheminée : 21.50 m²
- Bureau/Bibliothèque : 10.20 m²
- Cuisine – salle à manger : 29.00 m²
- Cellier/Buanderie : 4.60 m²
- Couloir : 19.50 m²
- Chambre 2 : 11.30 m²
- Chambre 3 : 11.30 m²
- Salle d'eau : 4.90 m²
- Suite parentale avec salle d'eau et dressing : 23.00 m²
- Cave : 7.70 m²
- Terrasse couverte: 10.70 m² (+ 20.30 m² non couvert)

Appartement 004 Est : 133.30 m² + 7.40 m²

- Séjour avec cheminée : 22.70 m²
- Bureau/Bibliothèque : 10.20 m²
- Cuisine – salle à manger : 30.70 m²
- Cellier/Buanderie : 4.90 m²
- Couloir : 10.10 m²
- Chambre 2 : 12.40 m²
- Chambre 3 : 12.70 m²
- Salle d'eau : 4.80 m²
- Suite parentale avec salle d'eau et dressing : 24.80 m²
- Cave : 7.70 m²
- Terrasse couverte: 10.70 m² (+ 20.30 m² non couvert)

CONCEPT CONSTRUCTIF ET MATERIAUX

BÂTIMENT	FONDATIONS - SOLS	Radier en béton armé – Isolation partielle sous radier Isolation de sol 60 mm + 20 mm haute performance Chape anhydride liquide 55 mm Revêtement de sol variable selon locaux
	SYSTEME PORTEUR	Murs en béton armé Murs en briques terre-cuite Consoles isolantes dans les zones en porte-à-faux et pour les coupures de ponts thermiques
	FACADES - PLAFONDS	Façades revêtues en aluminium profilés thermolaqués – Isolation intermédiaire 200 mm – Mur porteur intérieur en terre-cuite Murs intérieurs lissés avec deux couches de peinture Dispersion en deux couches sur couche de fond Plafonds lissés et peints
	TOITURE	Dalle en béton armé Terrasses étanchées Isolation PUR sur les toits sur attique et principaux Étanchéité sur la dalle en papier bitumineux Gravier de lestage
	VITRAGES	Vitrages en bois-aluminium Minergie avec verres triples hautes performances

TECHNIQUE

PRODUCTION DE CHALEUR	Chauffage avec pompe à chaleur air-eau
DISTRIBUTION DE CHALEUR	Chauffage au sol intégré dans les chapes avec compteurs séparés par appartement
VENTILATION CONTRÔLÉE	Ventilation contrôlée double-flux indépendante pour chaque appartement
SANITAIRE ET EAU CHAUDE	Préparation d'eau chaude avec la pompe à chaleur Conduites d'eau chaude et froide en tuyaux Pex Conduites d'écoulements en tuyaux Geberit
ELECTRICITE	Installation complète et riche de tous les locaux, selon descriptif pièce par pièce. Pas de domotique incluse dans le prix de vente, mais possible sur demande. Interrupteurs et autres appareillages dans la gamme Feller Edizio duo ou similaire
ENERGIE RENOUVELABLE	Installation photovoltaïque de 162.00 m2 sur la toiture avec une puissance de 31.68 kWc
MULTIMEDIAS	Toutes les chambres équipées LAN pour multimédia, TV, téléphone, informatique
LUMINAIRES	Spots intégrés dans les passages type ALTEME TriTec affleurés ou similaires – Tubes TL dans les locaux de service Éclairages extérieurs de type BEGA ou similaires Concept d'éclairage de qualité pour mettre en valeur les espaces, les parois et la cuisine notamment

ORVAL DOMUS SA

2735 malleray

COMMUNS

Sols en ciment traité au polyuréthane ou similaire
Murs en béton peints et/ou en briques silico calcaire

APPARTEMENTS

REVÊTEMENTS

Tous les sols en parquet chêne grandes lames ou similaires
Carrelage dans les locaux sanitaires et les buanderies des appartements
Tous les plafonds des appartements lissés blanc
Tous les murs des appartements lissés blanc
Toute la menuiserie, armoires et cloisons selon plans giclés légèrement structuré, couleur à choix. Possibilité contre plus-value pour plaquage bois sur toute la menuiserie ou partiellement, en accord et selon les revêtements de sols choisis. L'architecte pourra présenter des visites de réalisations diverses afin de pouvoir se positionner sur les revêtements prévus

EQUIPEMENTS

Cuisine entièrement équipée avec appareillages ZUG, y compris 2 fours, dont un four Combi-Steam raccordé en direct sur l'eau
Possibilité d'équiper le cellier buanderie avec meubles, plan de travail et armoires suspendues (en traitillé sur les plans) pour Frs. 3'500.00 TTC en plus-value
Plans de travail en Inox Whirbelfinish (qualité supérieure) de 40 mm ou similaire
Tous équipements complémentaires de la cuisine en options possible (tiroirs motorisés, cave à vin intégrée, plans en Inox massif, laquage haute brillance ou plaquage vrai bois, etc...)
Ilot de travail central en plus de la bande de cuisine traditionnelle
Cheminée de salon panoramique type STÜV 22/110, avec récupération de chaleur et faible consommation de bois. Niche à bois en acier thermolaqué IGP incorporée latéralement au décor, selon choix de l'acquéreur
Buanderie intégrée pour chaque appartement avec colonne de lavage et séchage ZUG ou similaire
Armoires intégrées dans les circulations, selon plans du dossier. Avec espaces penderies et espaces tablards. Dressings aménagés dans les suites parentales.
Deux salles d'eau entièrement équipées, selon plans du dossier.
Tous les stores sont motorisés.
Les stores screen intégrés dans la construction pour les terrasses sont également motorisés

DESCRIPTIF D'EQUIPEMENT DES APPARTEMENTS (Principe pour les 4 appartements)

CHAMBRES	Sol	Parquet collé en chêne
SUITE PARENTALE	Murs	Murs lissés blanc avec 2 couches de dispersion
BUREAU		
COULOIRS	Plafond	Gypsé lisse avec 2 couches de dispersion
SEJOUR – MANGER		
CUISINE	Equipement	Prises basses triples en grand nombre Interrupteur avec prise Tous les luminaires et spots encastrés répondent au haut standing des unités Chauffage au sol avec thermostat intégré à l'interrupteur
BUANDERIE / REDUIT		Stores avec commandes motorisées Bac type Romay avec batterie eau froide et chaude Machine à laver et machine à sécher
	Divers	Options sur demande de l'acquéreur

ORVAL DOMUS SA

2735 malleray

SALLES D'EAU	Sol	Carrelage
	Murs	Carrelage
	Plafond	Gypsé lisse avec 2 couches de dispersion
	Equipement	Prises nécessaires Interrupteurs Tous les luminaires et spots encastrés répondent au haut standing des unités Meuble intégré sous les lavabos Appareils sanitaires répondant au standing des appartements (Starck, Hansgrohe, Catalano ou similaire)
	Divers	Options sur demande de l'acquéreur
COMMUNS TECHNIQUE CAVE	Sol	Carrelage
	Murs	Murs ribés blanc avec 2 couches de dispersion / Béton visible
	Plafond	Béton visible
	Equipement	Prise sous interrupteur Tous luminaires répondant aux besoins des locaux
	Divers	Options sur demande de l'acquéreur

PLUS / MOINS-VALUES - CHOIX DES ACQUEREURS

S'agissant d'un ensemble qui se doit d'être cohérent, il est évident que la base du concept autant dans les formes que dans les matériaux, ne peut pas être déterminée par les acquéreurs. Cela vaut principalement pour tout ce qui est de l'enveloppe extérieure du bâtiment, mais également pour le concept général de répartition des locaux, de la statique et de la technique. Des adaptations sont néanmoins possibles dans les suites parentales ou dans certains éléments d'aménagements. Toutes les demandes seront considérées et analysées.

Cependant, nous avons souhaité laisser aux acquéreurs la possibilité de choisir certains équipements intérieurs ou autres revêtements. Ou encore la possibilité d'installer de renoncer si souhaité à la cheminée de salon par exemple, qui est néanmoins incluse dans le prix de base.

Pour les changements apportés par les acquéreurs, il sera procédé comme suit :

En cas d'exécution conforme au devis (les montants disponibles pour les éléments à choix sont mentionnés sous chiffre 5), aucun décompte par acquéreur ne sera réalisé. En cas de moins-values occasionnées par les choix de l'acquéreur, un décompte sera établi et le montant de la moins-value sera déduit du prix de vente.

En cas d'exécution engendrant des plus-values, le montant, jusqu'à concurrence des sommes disponibles annoncées aux acquéreurs, sera facturé et fera partie du décompte de la direction des travaux. Le solde basé sur une offre complémentaire à établir par les entreprises adjudicataires et signé par l'acquéreur sera facturé directement à celui-ci par l'entreprise mandatée pour le travail en question. Les commandes supplémentaires ou options sur le projet de base (armoires complémentaires, revêtements de sols ou muraux différents, équipements électriques complémentaires, etc...) seront facturées directement et intégralement aux acquéreurs, avec copie pour information à la Direction des travaux.

Pour les commandes en plus-values, considérant que l'architecte devra gérer des éléments différents que ce qui est initialement prévu, organiser les interventions, adapter les offres, etc..., un honoraire de 10% de la valeur des équipements supplémentaires sera facturé directement à l'acquéreur. Les frais de documents, plans et autres compléments seront facturés en sus également.

Les moins-values et les plus-values pour un poste déterminé n'auront pas d'influence sur d'autres postes CFC. Par exemple, la modification de la disposition de l'aménagement d'une cuisine n'influencera pas les prix des installations sanitaires pour le raccordement de l'évier où la légère différence de m2 de crépissage. Par contre, le raccordement d'un deuxième poste d'eau influencerait le poste sanitaire.

Le montant des honoraires d'architecte pour l'ensemble de la construction est un montant forfaitaire bloqué sur la base du prix de base des appartements. Il ne sera pas fait de remise en cas de diminution du prix de base considérant qu'il y aura des adaptations administratives induites. Par contre un honoraire supplémentaire de 10% de la valeur des plus-values sera demandé comme mentionné plus haut. Il ne sera pas fait d'offre, cette donnée étant partie intégrante du contrat d'achat de l'appartement.

Principe de base pour les adjudications

Pour l'ensemble des travaux, les adjudications et le choix des entreprises seront faits par la Direction des travaux. Une seule entreprise par corps de métier interviendra pour la réalisation de ces appartements. Il n'y aura pas d'exception à cette règle, ceci en raison des engagements pris de manière contractuelle avec tous les intervenants.

La fourniture des carrelages et des appareils sanitaires ou encore de la cheminée par exemple se fera par l'intermédiaire des entreprises adjudicataires, par le fournisseur que la Direction des travaux aura désigné. Pour des questions de gestion de chantier évidente, la fourniture du carrelage ou des appareils sanitaires directement par les acquéreurs est exclue.

Travail propre

De manière générale, le travail propre pour les travaux intérieurs et extérieurs des unités d'habitation ne sera pas admis.

Pour une question d'unité de l'ensemble, les aménagements extérieurs seront réalisés par une seule entreprise et le choix des essences sera fait par la Direction des travaux avec la collaboration d'un paysagiste. Il en est de même pour le choix des pavages et autres éléments marquants de l'esthétique de l'ensemble. Les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée seront néanmoins impliqués dans les choix des essences de leurs jardins.

Suivi de chantier

Afin d'assurer un bon déroulement du chantier, d'éviter des frais inutiles et d'optimiser le temps de construction, il est impératif que les délais imposés par la Direction des travaux pour les différents choix à réaliser soient respectés scrupuleusement par les acquéreurs.

Le maître d'ouvrage et la Direction des travaux sont seuls responsables du suivi de chantier.

Contrats

Tous les contacts avec les entreprises seront pris directement par la Direction des travaux. Les acquéreurs ne prendront aucune initiative directe sans en avertir la Direction des travaux, au risque de créer des malentendus. Le suivi de chantier et l'avancement des travaux sont des compétences uniques de la Direction des travaux. Les acquéreurs pourront suivre l'évolution du chantier pour leur intérêt personnel mais éviteront d'intervenir auprès des entreprises. Une fois par mois, la Direction des travaux tiendra les acquéreurs informés au moyen d'un procès-verbal de l'état d'avancement des travaux ainsi que des éventuelles décisions à prendre.

4. PHILOSOPHIE - PRIX DE VENTE

PHILOSOPHIE

La société ORVAL DOMUS SA a été créée sous l'impulsion du bureau d'architecture kwsa sa, ceci dans le but de construire des biens immobiliers de qualité dans le village de MALLERAY ou dans la région.

Nous souhaitons par notre démarche, éviter de faire des « coups immobiliers », mais plutôt mettre sur le marché des appartements de standing correspondant à la philosophie architecturale et de standing des constructions de kwsa sa (www.kwsa.ch). Ceci à des prix corrects en incluant dans la qualité et les prestations offertes l'argent qui aurait été facturé dans les appartements mais qui aurait financé une marge immobilière inconsiderée comme il est d'usage de le faire.

Le but de notre démarche est avant tout de donner du travail aux entreprises de la région qui font un travail de qualité, et d'offrir sur le marché des appartements de qualité entrant dans l'optique de notre manière de travailler. En ne perdant pas de vue que ce qui est bon marché fini par coûter plus cher si cela ne tient pas dans la durée, et ceci est d'autant plus désagréable dans une construction en copropriété. Dans ce projet, l'accent est mis également sur les énergies et la durabilité en faveur du climat (pompe à chaleur, ventilation contrôlée à double flux dans chaque appartement, panneaux photovoltaïques, isolation de premier ordre), mais aussi du client en réduisant ensuite les charges mensuelles de chauffage et d'électricité.

Sont membres d'ORVAL DOMUS SA, les entreprises suivantes :

K & W IMMOBILIER SARL – 2735 MALLERAY (société sœur mais indépendante de kwsa sa)
COBAL SA – Construction – 2740 MOUTIER
PASCAL SCHAER SA – Chauffage, sanitaire, couverture et ferblanterie – 2732 RECONVILIER
PIAZZA SA « LA FENÊTRE » - Fenêtres – 2732 RECONVILIER
GERBER & BOEGLI SA – Cuisines, menuiserie, ébénisterie – 2710 TAVANNES
GERMIQUET ELECTRICITE SA – Installations électriques – 2710 TAVANNES

Au vu de ce qui précède, la société ORVAL DOMUS SA a donné mandat au bureau d'architecture KWSA SA pour l'établissement du projet présenté dans ce dossier.

Nous estimons que la transparence est toujours payante et souhaitons ici en faire profiter les futurs acquéreurs.

Dans le prix de vente des appartements, nous avons inclus le financement durant les travaux (sous déduction de l'apport sous forme d'acompte de 20% des acheteurs). Seuls les actes notariés pour les financements individuels des acquéreurs ainsi que les frais de cédulas hypothécaires ne sont pas pris en considération. Les frais de constitution de la PPE sont inclus.

En ayant eu des contacts avec différentes personnes impliquées dans l'immobilier de ce type, il en ressort qu'il n'est pas rare pour ce type d'appartements, et que c'est plutôt assez général, d'avoir des plus-values sous forme d'options que les acquéreurs choisissent pour plus de de Frs. 50'000.00. En y ajoutant une ou deux places de garage, ces appartements reviennent toujours nettement plus chers, voir nettement plus chers que les prix d'appel.

Nous avons opté pour la clarté et des objets répondant à une demande de qualité avec des montants inclus dans la base qui permettent de réaliser un bien de qualité et de haut standing sans ajouter d'options.

Les montants pour la cuisine et les revêtements sont très confortables. La cheminée est incluse, tout comme la ventilation contrôlée à double flux et l'installation photovoltaïque en toiture

FINANCEMENT - VENTE :

Mode de financement - Principe / Gestion des coûts et responsabilités

Les acquéreurs, en acceptant le prix de vente des appartements fixé à la signature des contrats, s'engagent à accepter la gestion de ces frais par le maître d'ouvrage, respectivement la Direction des travaux mandatée pour cet objet.

Financement

Le financement est réglé dans le contrat de vente, soit :

- Le montant forfaitaire pour la réservation ferme (déductible du prix de vente)
- La valeur des acomptes
- L'échelonnement des acomptes
- Les délais de paiements

Acomptes

Les acomptes suivants seront perçus :

- 10% à la réservation d'une unité sur un compte bloqué
- 10% à la signature du contrat chez le notaire (dès la réception du permis de construire)
- 80% à la remise des clefs

Les acomptes seront réglés dans les 10 jours à dater de la demande. Le maître d'œuvre se réserve le droit de calculer un intérêt moratoire de 5% dès le jour de l'échéance, ceci sans mise en demeure préalable.

Garanties

Les garanties légales SIA font foi

Fort juridique

Le fort juridique est à 2735 VALBIRSE

Délais provisoires

Les délais provisoires suivants sont établis

- Mise en vente des unités : Mars-Avril 2020
- Le permis est entré en force
- Début des travaux possible : Printemps - Eté 2020 (sous réserve de la vente de deux unités selon exigences de la banque). Le financement est assuré par le CREDIT SUISSE SA, succursale de DELEMONT
- Disponibilité des premiers appartements : Eté 2021 (sous réserve du début des travaux printemps – Eté 2020)

Réception des travaux

- Remise des clefs (délai provisoire à confirmer une fois le gros-œuvre terminé): Dans les 15 mois à compter du début des travaux, si ces derniers débutent entre le 1^{er} mars et le 1^{er} août. Dans les 18 mois à compter du début des travaux, si ces derniers débutent entre le 2 août et le 28 février. L'acquéreur consent toutefois au maître d'œuvre un délai de tolérance de +/- 3 mois. Ces points sont réglés en sus dans le contrat de vente
- Le maître d'ouvrage procède avec chaque entreprise à une réception officielle des travaux selon SIA 1029. Les dates des diverses réceptions font foi pour les travaux de garantie.
- Le maître d'ouvrage fait une réception avec l'acquéreur lors de la remise des clefs. Un procès-verbal de réception sera établi.

Début des travaux

Les travaux de construction débutent uniquement :

- Lorsque 2 unités sur 4 sont vendues avec contrats signés.
- Des attestations bancaires écrites d'octroi de financements aux acquéreurs

Résiliation du contrat

Se reporter au contrat de vente

Autres points d'ordre général

Le propriétaire renonce expressément et irrévocablement à demander une quelconque déduction de prix à titre de retenue de garantie ou pour toute autre raison. Se référer au contrat de vente

ORVAL DOMUS SA

2735 malleray

Montants non inclus dans le prix de vente

Les montants suivants ne sont pas inclus dans les prix de vente, à savoir :

- Constitution de la cédule hypothécaire de l'acquéreur
- Intérêts hypothécaires sur la cédule de l'acquéreur pour le financement des acomptes
- Droits de mutations et frais de notaires sur le bien acheté

Prix de vente

Le prix de vente comprend tout, excepté les éléments cités ci-dessus sous « Montants non inclus dans le prix de vente ». Toutes les taxes communales et cantonales ainsi que les frais annexes qui sont classés sous le CFC 5 selon l'usage font partie intégrante du prix de vente. Il en est de même des aménagements extérieurs.

IMMEUBLE RUE DU CRÊT – 2735 MALLERAY

Appartement 001 - 6 pièces – REZ-DE-CHAUSSEE OUEST 143.00 m2 Avec jardin privatif d'environ 93.70 m2	Frs.	890'000.00 TTC
2 places de parking en sous-sol : Frs. 60'000.00	Frs.	60'000.00 TTC
TOTAL	Frs.	950'000.00 TTC

Appartement 002 - 6 pièces – REZ-DE-CHAUSSEE EST 141.00 m2 Avec jardin privatif d'environ 208.90 m2	Frs.	900'000.00 TTC
2 places de parking en sous-sol : Frs. 60'000.00	Frs.	60'000.00 TTC
TOTAL	Frs.	960'000.00 TTC

Appartement 003 – 6 PIECES 1 ^{ER} ETAGE OUEST 143.00 m2	Frs.	860'000.00 TTC
2 places de parking en sous-sol : Frs. 60'000.00	Frs.	60'000.00 TTC
TOTAL	Frs.	920'000.00 TTC

Appartement 004 – 6 PIECES 1 ^{ER} ETAGE EST 141.00 m2	Frs.	850'000.00 TTC
2 places de parking en sous-sol : Frs. 60'000.00	Frs.	60'000.00 TTC
TOTAL	Frs.	910'000.00 TTC

Ces prix sont des prix fixes

5. VALEUR DES EQUIPEMENTS A CHOIX - COMPLEMENTS

Les éléments de CFC suivants peuvent faire l'objet de choix ou demande de variantes d'exécutions différentes de la part des acquéreurs :

Pour tous ces postes, les commandes en plus-values feront l'objet d'offres complémentaires par les entreprises concernées et mandatées sur le projet. Les plus-values seront facturées directement à l'acquéreur avec copie pour information à l'architecte. Les frais d'architectes complémentaires seront également facturés directement à l'acquéreur. Voir sous chiffre 3, « PLUS / MOINS-VALUES - CHOIX DES ACQUEREURS ».

- CFC 211.5 Béton armé – coffrage des dalles**
Possibilité, selon détails de faisabilité et détails constructifs à venir, de demander une exécution des dalles des plafonds des appartements en béton visible. Un traitement du béton compté sous la peinture restera nécessaire.
Plus-value pour cette exécution : Selon offre complémentaire à établir par l'entreprise de maçonnerie qui sera mandatée.
- CFC 224.1 Dallage des terrasses**
Sur demande, possibilité de choix de revêtement de terrasse différents, selon possibilité technique et constructives. Dans l'offre de base est compté un dallage en dalles de céramique 60*60 cm sur gravillon et/ou sur taquets,
- CFC 232 Installations électriques, luminaires, multimédia, alarme**
CFC 233 Installations électriques complémentaires, demande pour une installation en domotique (type KNX ou similaire)
CFC 234 non incluse dans le prix de base, luminaires complémentaires ou différents de ceux prévus (intérieur uniquement), installation de multimédia différente ou plus étendue, installation d'un système d'alarme, système
CFC 239 de contrôle d'accès avec empreinte digitale, etc...
Les installations de base sont cependant des installations très complètes, avec par exemple déjà toutes les chambres connectées en câbles RJ45 informatique et petite armoire de brassage, luminaires de bon standing, préparation alarme, etc...
Plus-value pour une exécution différente ou choix de luminaires différents de ceux qui sont prévus : Selon offre complémentaire à établir par l'entreprise de maçonnerie qui sera mandatée.
- CFC 244 Ventilation contrôlée à double flux**
Une installation contrôlée à double flux est prévue de manière indépendante pour chaque appartement. Ceci dans un contexte de qualité de l'air et de gains d'énergie. La valeur de cette installation est de Frs. 18'000.00 TTC (raccordements électriques inclus) par appartement. Si un acquéreur renonce à la ventilation, le montant ci-dessous sera intégralement déduit du prix de vente. Une offre complémentaire sera alors faite pour l'installation de ventilateurs individuels pour les salles de bains, pour un coût non chiffré mais compris entre Frs. 3'000.00 et Frs. 4'000.00 environ, inclus les raccordements électriques.
- CFC 251.0 Fourniture des appareils sanitaires**
L'acquéreur aura le choix des appareils sanitaires souhaités. Les offres de base en notre possession, participation aux conditions nettes offertes par notre installateur, donnent les montants TTC suivants disponibles : (sans les appareils des lieux communs et robinets de jardins).
Appartement 001: Frs. 17'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 002: Frs. 17'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 003: Frs. 17'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 004: Frs. 17'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
En cas de choix d'appareils engendrant des surcoûts de pose ou de raccordements, l'installateur le fera savoir et une offre complémentaire sera également établie.
Pour des questions de garantie, de frais de mise en place, manutention, responsabilité en cas de dégât et autres, il est exclu que les appareils sanitaires soient livrés par un autre intervenant que l'entreprise mandatée pour les installations sanitaires.
- CFC 252 Machine à laver le linge et à sécher (Appareils ZUG)**
Une somme de Frs. 3'000.00 TTC par PPE est disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur

- CFC 258 Cuisine, appareils ménagers de la cuisine (Appareils ZUG)**
La cuisine fait partie d'un aménagement directement liée à la menuiserie et aux murs ou portes adjacentes. Elle ne pourra donc pas être dissociée du mandat de menuiserie.
Les traitements de surfaces, choix définitif des plans de travail, appareils électroménager, équipement des tiroirs, etc... pourra cependant être fait par l'acquéreur. Une à deux séances de travail sont prévues avec chaque acquéreur chez l'ébéniste afin de planifier l'ensemble. Des visites de bâtiments équipés de cuisine réalisées par l'entreprise mandatée seront possibles.
En principe, la disposition de la cuisine ne sera pas remise en question (plans techniques, murs porteurs, etc..., mais nous restons ouverts à trouver les meilleures solutions pour ce point essentiel d'un espace de vie.
Les montants prévus sont des montants confortables pour des cuisines de très bon standing et bien équipées. Appareils de marque ZUG, inclus fours Combaïr et four CombiSteam, frigo, lave-vaisselle, cuisson et hotte. Ils sont les suivants (cuisine et appareils) :
Appartement 001 : Frs. 45'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 002 : Frs. 42'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 003 : Frs. 45'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 004 : Frs. 42'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Pour chaque cuisine, après séance et choix divers, une offre sera établie afin de comparer le coût avec le montant de base inclus et mentionné ci-dessus. En cas de moins-value, la différence sera déduite du prix de vente. Inversement en cas de plus-value.
Pour des questions de garantie, de frais de mise en place, manutention, responsabilité en cas de dégât et autres, il est exclu que les appareils électroménagers soient livrés par un autre intervenant que l'entreprise mandatée pour la réalisation de la cuisine.
- CFC 273.0 Portes, armoires murales, menuiserie courante, miroirs dans les salles de bains**
CFC 273.1 La menuiserie, portes et armoires, ainsi que les revêtements en menuiserie sont une part importante de l'équipement des appartements.
CFC 273.3
CFC 282.8 L'acquéreur aura le choix de modifier les traitements de surfaces prévus, les équipements des armoires, type de poignées de portes, etc...
Les armoires, les portes et la menuiserie sont des postes totalement liés puisqu'ils forment à de nombreux endroits des pans de murs complets où tout est intégré.
Pour chaque équipement en menuiserie des appartements, une à deux séances de travail sont prévues avec chaque acquéreur chez l'ébéniste afin de planifier l'ensemble. Des visites de bâtiments équipés de menuiserie et ébénisterie réalisées par l'entreprise mandatée seront possibles.
Après séance et choix divers, une offre sera établie afin de comparer le montant avec le montant de base inclus. En cas de moins-value, la différence sera déduite du prix de vente. En cas de plus-value, elle sera facturée séparément à l'acquéreur.
- CFC 281.0 Chapes**
Le maître d'ouvrage a le choix des revêtements de sols. En principe, les chapes sont des chapes standards isolées pour recevoir un revêtement de sol. Cependant, si un acquéreur souhaite réaliser des chapes brutes traitées (polyuréthane, huilées, etc...), il aura la possibilité d'en faire la demande.
Une offre complémentaire sera établie, et un décompte avec les montants disponibles pour les carrelages et/ou parquets prévus dans le montant de base établi afin de cerner les moins-values ou plus-values.
- CFC 281.6 Carrelage des sols et des faces**
Pour les carrelages des sols dans les locaux de rangement, caves et communs, une somme de Frs. 40.00 pour la fourniture est comptée (Prix exposition – 15%)
Pour les carrelages des sols des sanitaires, une somme de Frs. 70.00 pour la fourniture est comptée (Prix exposition – 15%)
Pour les carrelages des faces des sanitaires, une somme de Frs. 70.00 pour la fourniture est comptée. (Prix exposition – 15%). Attention, toutes les faces ne sont pas totalement carrelées pour des raisons architecturales. De manière générale, environ le 2/3 des surfaces des murs sont comptées avec du carrelage, cela varie cependant d'une salle d'eau à l'autre.
Une fois les choix des carreaux réalisés lors de visites conjointes entre les acquéreurs et l'architecte chez le fournisseur désigné (probablement la maison SABAG SA à BIENNE), une offre complémentaire sera établie par l'entreprise de carrelage qui sera mandatée. Le décompte avec le montant de base sera réalisé.
Selon les choix des carrelages (mosaïque de verre par exemple), l'entreprise fera savoir si le montant de pose doit être adapté en fonction des formats et type de carrelage prévus (mosaïque, très grands formats, etc...)
Pour des questions de garantie, de frais de mise en place, manutention, responsabilité en cas de dégât et autres, il est exclu que les carrelages soient livrés par un autre intervenant que l'entreprise mandatée pour les travaux de carrelage.

- CFC 281.7 Parquets**
Pour les parquets des sols dans toutes les chambres, couloirs, espaces de vie, une somme de Frs. 110.00 pour la fourniture et pose est comptée (sans les plinthes, joints et autres adaptations). Ceci aux conditions nettes offertes par notre fournisseur.
- CFC 284 Cheminée de salon**
Les cheminées de salon sont incluses, mais les acquéreurs peuvent prendre l'option d'y renoncer. Si un doute subsiste, il sera recommandé de mettre en place le canal, sans quoi une mise en place ultérieure ne sera plus possible. Si un acquéreur renonce à la cheminée de salon, le montant ci-dessous sera intégralement déduit du prix de vente.
Les cheminées de salon prévues pour les appartements sont du type STÜV (haut de gamme), intégrées dans la maçonnerie et/ou menuiserie, niche à bois en métal intégrée à définir, toutes finitions et canaux nécessaires. Inclus système de ventilation. Des réalisations similaires pourront être présentées aux acquéreurs. En cas de réalisation différente (emplacement fixe), une offre différente du concept de base sera réalisée par l'entreprise mandatée.
La valeur des cheminées prévues, y compris canal et niche à bois sont les suivants :
Appartement 001 : Frs. 17'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 002 : Frs. 17'000.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 003 : Frs. 15'500.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
Appartement 004 : Frs. 15'500.00 TTC disponible aux conditions nettes offertes par notre fournisseur
- CFC 285.1 Peinture intérieure**
Toutes les surfaces sont traitées avec de la peinture en 2 couches de dispersion blanche. En cas de choix de couleurs spéciales ou finitions spéciales, une offre complémentaire sera réalisée.







