

## A. DESCRIPTIF GENERAL

### 1. Caractéristiques

- Six appartements terrasses situées au centre du village de Crésuz répartis en deux bâtiments avec couvert à voitures sous le bâtiment supérieur et contre le bâtiment inférieur.
- Les appartements terrasses sont orientés Sud-Ouest avec une vue magnifique et imprenable sur le Moléson. Ils bénéficient d'une très belle terrasse panoramique de 20 à 70 m2.
- Un couvert à voitures de 6 places avec réduit à vélos est construit à côté du bâtiment inférieur A et un couvert à voitures de 4 places se situe sous le bâtiment supérieur B, tous deux accessibles depuis la place centrale.
- Le bâtiment A inférieur est composé de trois appartements soit un 4.5 pc de 116.8 m2 au niveau A1 avec terrasses de 36 et 18 m2 ainsi qu'un jardin privatif de 95 m2. Le niveau A2 est un 4.5pc de 114.7 m2 avec une terrasse panoramique de 70 m2. Le niveau A3 est un 5.5 pc de 182 m2 en duplex avec une terrasse panoramique de 70 m2. Chaque appartement du bâtiment A, a une entrée indépendante avec accès par un escalier extérieur couvert reliant la place et les niveaux A1, A2 et les caves. L'appartement duplex du niveau A3 a un accès plain-pied depuis la place centrale. Les chambres parents ont un dressing et un wc/douche privatif. Un vestiaire et une buanderie complètent chaque appartement et un économat pour les appartements A1 et A3.
- Le bâtiment B supérieur est composé des trois appartements terrasses avec accès par un ascenseur et un escalier intérieur. Le premier étage est composé d'un 2.5 pc B1 de 59.0 m2 et d'un 3.5 pc B2 de 83.6 m2. Le duplex B3 de 5.5 pc au 2<sup>e</sup> niveau a une surface de 142.4 m2 avec accès direct dans l'appartement avec l'ascenseur. Un vestiaire et un économat complètent les appartements B2 et B3
- A dix minutes de la H189.
- Transport public Mobul à 5 minutes à pied.

### 2. Info finance communale

- Sur le revenu et la fortune des personnes physiques : 67% de l'impôt cantonal.
- Sur les bénéfices et le capital des personnes morales : 67% de l'impôt cantonal.
- Sur la paroisse (revenu) : 10% de l'impôt cantonal
- Sur la paroisse (fortune) : 10% de l'impôt cantonal
- Contribution immobilière 3.0‰ sur la valeur fiscale.

**B. DESCRIPTIF TECHNIQUE****1. Structure et construction****1.1. Éléments horizontaux**

- 1.11 Garage et locaux techniques
- radier b.a. épaisseur 20 cm
  - radier taloché pour fond du local technique et des caves
  - dalle béton épaisseur selon calcul statique ingénieur
- 1.12 Appartements
- dalle b.a. épaisseur selon calcul statique ingénieur
  - isolation et chape ciment

**1.2. Éléments verticaux**

- 1.21 Murs cave, garage et local technique
- béton armé pour murs extérieurs
  - briques ciment épaisseur 12 cm pour séparations intérieures
- 1.22 Murs appartements
- béton armé pour murs contre terre
  - briques ext. et int. en terre cuite épaisseur 12 et 15 cm
  - cloisons Rigips, épaisseur 8 à 15 cm pour fermeture gaines et séparations des chambres.

**1.3 Escaliers extérieurs**

- 1.31 Escalier en béton armé
- escalier extérieur en béton taloché propre

**1.4. Enveloppe****1.41 Murs en terre**

- béton armé épaisseur 20 cm avec hydrofuge
- drainage périphérique avec briques filtra ciment
- locaux chauffés, isolation périphérique ép. 18 cm

**1.42 Murs hors terre**

- briques terre cuite épaisseur 15 cm
- isolation périphérique épaisseur 18 cm
- couche d'apprêt
- façades en crépi de finition
- revêtement de façades en lames horizontales bois (selon plans de façades) y compris traitement.

**1.43 Fenêtres**

- fenêtres en PVC-alu avec vitrage isolant triple, indice 0.7
- espace c/manger côté terrasse avec ouverture porte coulissante à levage.
- porte-fenêtre chambre avec oscillo-battant
- bureau avec fenêtre et oscillo-battant
- wc/d et s/bains ouverture en imposte
- autre vitrage fixe

**1.44 Pare-soleil**

- stores à lamelles, largeur 90 mm dans pièces de jour et chambres, pas de store dans s/bains.

- stores électriques pour grands vitrages du séjour et repas face Sud et Ouest
- ouverture store à manivelle pour chambres et bureau
- store toile de terrasse dim. 600x400 avec moteur pour A1,A2,A3,B2,B3
- store toile de terrasse dim. 450x350 avec moteur pour B1

#### 1.45 Terrasse

- dalle de toiture en béton armé
- barrière de vapeur
- isolation polyuréthane épaisseur de 140 mm
- étanchéité bicouche en bitume polymère
- dalle ciment

#### 1.46 Toiture

- charpente apparente en épicéa type Duo
- lambrissage en lames sapin anti UV joints plats
- pare-vapeur
- isolation type minérale épaisseur de 180 mm
- sous-toiture
- tuile type tuile terre cuite

Toiture non apparente en plus-value

## 2. Equipements

### 2.1 Serrurerie

#### 2.11 Balustrades des escaliers extérieurs

- balustrade des escaliers extérieurs en acier avec tubes verticaux et main courante inox.

#### 2.12 Balustrades de terrasses

- balustrade de terrasses en verre avec montants acier verticaux comme supports des verres

### 2.2. Menuiserie

#### 2.21 Portes

- portes de communication en panneaux mi-lourds laqués blanc, épaisseur 40 mm, cadres affleurés sur vantail

#### 2.22 Vestiaire d'entrée

- composé d'une penderie ouverte larg. 180 cm, prof 60 cm a avec penderie sur une face et rayons pour souliers larg. 80 cm prof. 40 cm sur face opposée. Exécution mélaminé blanc.
- porte coulissante entre vestiaire et dégagement
- Pour appartement B2 2.5pc armoire vestiaire fermée dim. 130x60 cm composée d'une penderie de 90 cm et rayonnage de 40 cm.
- armoires dans chambre parents et chambres enfants non comprises.
- aménagement du dressing à charge du propriétaire

## 2.23 Cuisines

- agencement selon plans (cf budget point 6.2.), choix à faire directement par le propriétaire chez l'agencier proposé par l'entreprise générale.  
Remarque : il est imposé de choisir une hotte à charbon actif.
- rayonnage économat sur un côté, composé de 6 rayons mélaminés larg. 220 cm, prof. 40 cm pour appartements A1, A3 et B2. Largeur 170 cm pour appartement B3 (pas d'économat pour l'appartement A2 et B1)

## 2.4 Sanitaire

Appareils (fourniture) selon liste déposée chez Sanéo à Bulle

### 2.41 Pour chaque appartement

#### WC/douche parents

- cuvette WC suspendue avec réservoir encastré et porte-papier
- meuble lavabo avec porte-serviette et mélangeur
- armoire pharmacie
- douche italienne fond en carrelage porte de douche vitrée
- barre à linge pour douche

#### Salle-de-bains enfants

- baignoire droite 170x70 cm avec mélangeur
- meuble lavabo avec mélangeur et porte-linges
- armoire pharmacie
- cuvette WC suspendue avec réservoir encastré et porte papier
- barre à linge pour baignoire

#### Buanderie

- installation prévue pour lave-linge et sèche-linge dans la buanderie (appareils non fournis)
- bac de buanderie avec robinetterie

## 3. Revêtements

### 3.1. Locaux communs

#### Local techniques

sol : radier béton taloché propre  
murs : béton ou brique ciment brut  
plafond : béton brut

#### Cave

sol : radier béton taloché propre  
murs : béton ou brique ciment brut  
plafond : béton brut

**3.2 Appartements**Chambres

sol : parquet  
plinthes : bois  
murs : crépi Marmoran 1.0 mm  
plafond : dispersion mate

Cuisine

sol : carrelage  
plinthes : selon agencement  
murs : crépi Marmoran 1.0 mm, faïence pour l'entre-meubles  
plafond : dispersion mate

Séjour / coin à manger

sol : parquet  
plinthes : bois  
murs : crépi Marmoran 1.0 mm  
plafond : dispersion mate

Entrée et dégagement

sol : parquet  
plinthes : bois  
murs : crépi Marmoran 1.0 mm  
plafond : dispersion mate

WC / douche parents

sol : carrelage  
murs wc : faïence haut. 120 cm  
murs douche : faïence haut. 240 cm  
: face porte et fenêtre sans faïence, plinthe au sol  
plafond : dispersion mate

Bains enfants

sol : carrelage  
murs wc et lavabo : faïence haut. 120 cm  
murs baignoire : faïence haut. 240 cm  
plafond : dispersion mate

Buanderie

sol : fond en carrelage  
murs : crépi de finition blanc, 1mm  
: faïence derrière bac de buanderie 2 m2  
plafond : peint en blanc

**3.3 Locaux extérieurs**Couvert à voiture

sol : enrobé bitumineux  
murs : béton ou crépi contre isolation extérieure du bâtiment  
plafond : béton brut

Couvert à vélos

sol	: enrobé bitumineux
mur façade	: béton brut
cloisons ext.	: cloison fermacell avec crépi extérieur
plafond	: béton brut

**4. Installations****4.1 Installations électriques** ( voir plan d'installation )

## 4.11 Locaux communs

## Cave

- 1 interrupteur-prise, éclairage par plafonnier (fourni)

## Locaux techniques

- 1 interrupteur-prise, éclairage par plafonnier (fourni)

## Couvert à voitures

- 1 prise pour 2 places avec comptage sur appartement
- détecteur de mouvement
- éclairage par plafonnier (fourni)

## 4.12 Appartements (lustrerie non comprise) applique et plafonniers fournis par le futur propriétaire sauf si précisé

## Entrée et dégagement

- 1 prise et 2 interrupteurs
- éclairage par spots led (voir plan)

## Chambres parents

- 3 prises triples
- éclairage par plafonnier (non fourni)
- 1 tube vide à disposition pour TV ou T+T

## Chambres enfants

- 2 prises triples
- éclairage par plafonnier (non fourni)
- 1 tube vide à disposition pour TV ou T+T

## Cuisine

- 1 prise triple sur bloc central
- 1 prise entre-meuble
- éclairage par spots led (voir plan)
- raccordement des appareils ménagers

## Séjour

- 2 prises + 1 prise sur interrupteur
- éclairage par spots led (voir plan)
- 1 prise TV
- 1 prise téléphone

## Coin à manger

- 1 prise + prise sur interrupteur
- 1 prise au sol
- éclairage pour plafonnier (non fourni)

## Wc/douche parents

- raccordement pharmacie
- prise sur côté lavabo
- spot led 2 pc

## Bains enfants

- raccordement pharmacie
- prise sur côté lavabo
- spot led 2 pc

## Dressing

- interrupteur entrée et sortie
- éclairage par plafonnier (non fourni)

## Entrée et cage d'escalier extérieure

- détecteur de mouvement
- sonnerie pour chaque entrée de villa
- éclairage spots led (voir plan)

## Terrasse

- 1 prise étanche
- éclairage par applique (fourni)

**4.2 Chauffage**

- production de chaleur par pompe à chaleur air-eau dans local technique du bâtiment A et B.
- distribution de chaleur par chauffage au sol dans la chape

**4.3 Sanitaire**

- production d'eau chaude combinée avec pompe à chaleur

**4.4 Divers**

- il n'y a pas de conduit de fumée prévu dans ce projet

**5. Aménagements extérieurs****5.1 Terrasse ext.**

- dalle de jardin en grès dim 60x60, sur surface de terrasse selon choix de l'entreprise générale
- plantation dans les bacs de terrasse selon choix de l'entreprise générale

**5.2 Accès véhicules**

- Place en revêtement bitumineux monocouche
- Route d'accès en revêtement bitumineux monocouche avec accotement de 50 cm en gravier gras.

**5.3 Solde de la parcelle**

- terrain en pente en pré type prairie
- terrain plat engazonné

**6. Aménagements extérieurs****6.1 Autres choix du propriétaire**

Celui-ci devra informer l'entreprise générale afin qu'elle établisse une offre pour approbation avant l'exécution des travaux.

**6.2 Modifications des plans**

De petites modifications des plans sont possibles sur demande du futur propriétaire selon l'avancement du chantier.  
Le propriétaire doit informer l'entreprise générale de ses choix 2 mois avant la pose de ceux-ci.



**6. Budget (tous les prix s'entendent TVA 8 % incluse)**

## 6.11 Sols

carrelage (fourniture)	fr.	50.00 / m <sup>2</sup>
faïence (fourniture), (sans décor)	fr.	40.00 / m <sup>2</sup>
entre-meuble cuisine (fourniture)	fr.	50.00 / m <sup>2</sup>
plinthes bois (fourniture et pose)	fr.	15.00 / m <sup>1</sup>
parquet (fourniture et pose)	fr.	120.00 / m <sup>2</sup>

## 6.12 Murs

crépi de finition ribé plein, grain 1.0 mm	fr.	16.00 / m <sup>2</sup>
variante selon demande du propriétaire : plus-value pour crépi 0.5 tiré à l'éponge	fr.	13.00 / m <sup>2</sup>

**6.2 Agencement de cuisine**

## 6.21 Les budgets pour les cuisines sont les suivants :

Pour l'appartement B1	fr.	20'000.—
Pour l'appartement B2	fr.	22'000.—
Pour les appartements A1,A2,A3,B3	fr.	24'000.—

Remarque : il est imposé de choisir une hotte à charbon actif

**6.3 Installations sanitaires**

6.31 Appareils (fourniture) selon liste déposée chez Sanéo à Bulle  
Remarque : la fourniture d'appareils sanitaires directement par le propriétaire sera autorisée uniquement avec l'accord de l'entreprise générale. Le prix de la pose des appareils choisis par le M.O. fera l'objet d'une offre séparée.