

----- A SAISIR -----

PIERRE-FLEURIE

A vendre sur plans - appartements allant du studio au 5.5 pièces



NYON dès CHF 450'000.-



dès 36.2 m²



dès 1 pcs





DESRIPTIF

La ville de Nyon, 4ème ville du canton de Vaud, propose toutes les commodités urbaines avec l'avantage d'être située proche de la campagne, du jura et à 20 minutes de l'aéroport de Genève.

Pierre Fleurie, immeuble de style contemporain, est situé proche du centre-ville, dans la partie haute de la localité et offre 11 appartements allant du studio au 5.5 pièces.

Un parking souterrain abritant 15 places complète ce projet.

LES AVANTAGES DE CE PROJET :

Le bâtiment répond au standard HPE (Haut performance énergétique)

Protection solaire, stores à lamelles électriques pour les vitrages des séjours / store toile commande manuelle au niveau des balcons.

Vidéophone entre l'entrée de l'immeuble et les halls d'entrées des appartements.

Capteurs solaires photovoltaïques.

Chauffage central avec pompe à chaleur géothermie.

Rafraîchissement par geocooling.

BUDGETS CUISINES :

Studios ou appartements 2 pièces - CHF 10'000.-

Appartements de 3 pièces - CHF 15'000.-

Appartement de 5 pièces - CHF 20'000.-

BUDGETS SANITAIRES :

Studios ou appartements de 2 pièces CHF 5'800.-

Appartements de 3 pièces CHF 5'800.-

Appartement de 5 pièces CHF CHF 9'200.-

REMARQUES :

Permis de construire en force

Démarrage du chantier : automne 2021

Fin des travaux: environ 14 mois après le début des travaux de gros oeuvre (bétonnage radier sous-sol)

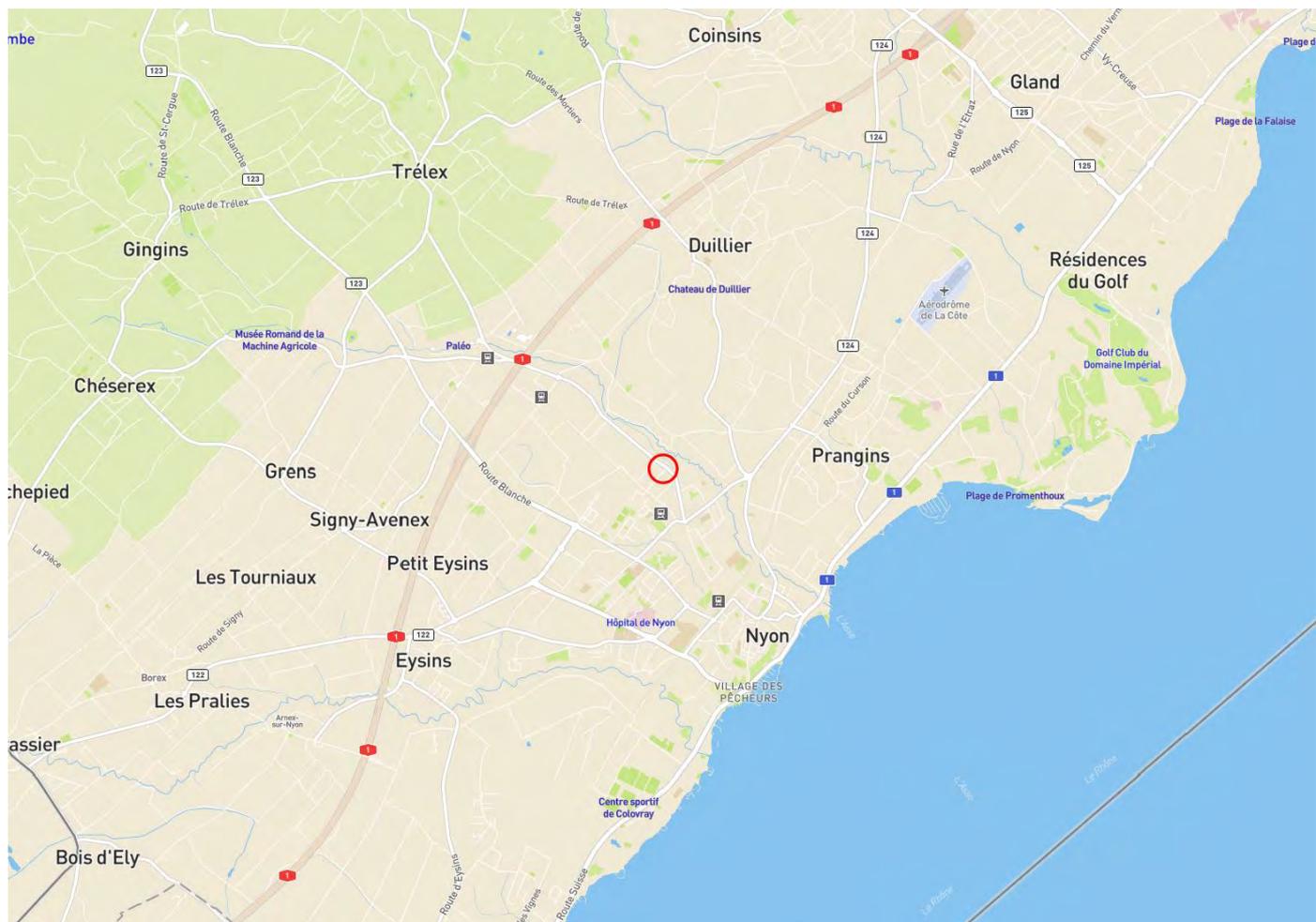
Impôt foncier 1.50%





DISTRIBUTION

- 2 Studios de 36.2 m²
- 3 Appartements de 2.5 pièces de 57.1 m² et 61.6 m²
- 5 Appartements de 3.5 pièces de 98.8 m² à 103.8 m²
- 1 Appartement de 5.5 pièces de 140.8 m²



TRANSPORTS

Gare	2000 m
Arrêt de bus	100 m
Entrée/sortie autoroute	2600 m



COMMERCES

Commerces	1900 m
Banque	1200 m
Poste	1900 m



ECOLES

Ecole primaire	1100 m
Ecole secondaire	2200 m
Collège/Gymnase/Lycée	1700 m



SURFACES

Surface intérieure/PPE **dès 30.9 m²**

Surface pondérée/vente **dès 36.2 m²**



IMMEUBLE

Année de construction **2023**

Energie(s) **Pompe à chaleur air-eau**

Chauffage **Au sol**

Nombre de niveaux hors-sol **4**

Nombre de sous-sols **1**



SITUATION

Urbain



SÉCURITÉ

Vidéophone



PARKING

Parking souterrain



EXTÉRIEUR

Balcon



SANITAIRES

1 Salle de bain avec WC



PIÈCE SUP.

Cave



CONFORT

Ascenseur



DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de vente total

Dès CHF 450'000.-

Taux d'imposition communal

61%

Disponibilité

Printemps 2023

Forme juridique de propriété

PPE



INFORMATIONS ET VISITES



Madame Zoé Marbot

 +41 22 990 93 08

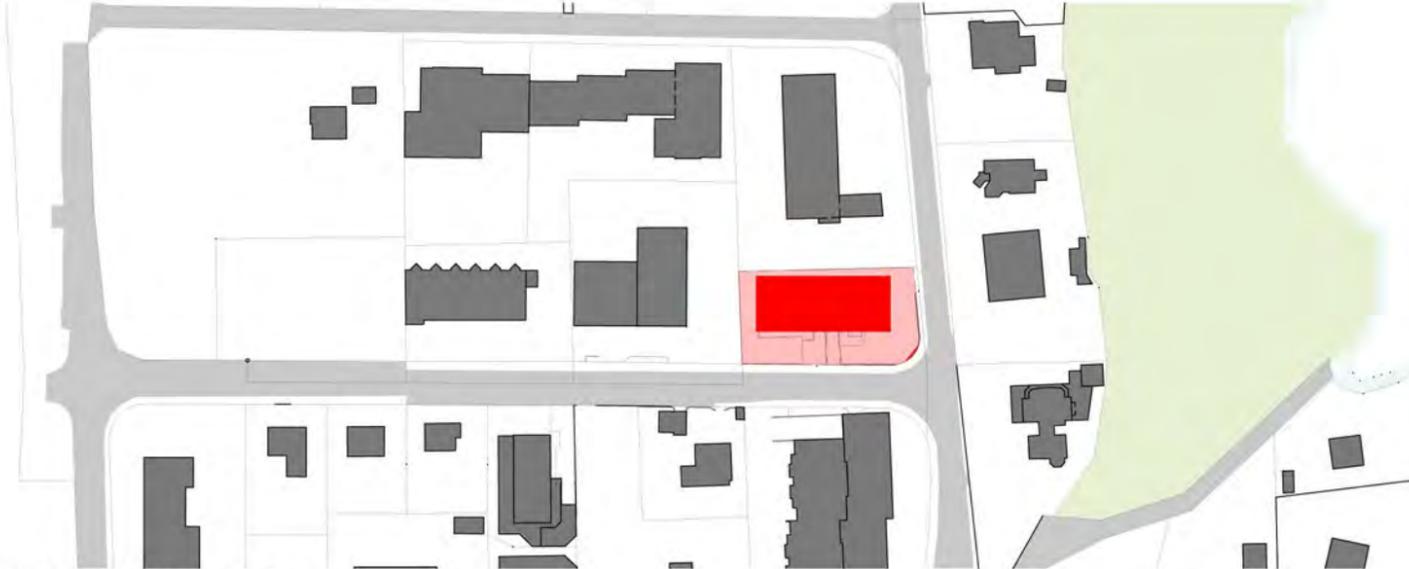
 zoe.marbot@cogestim.ch

Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations, photos et plans sont donnés à titre indicatif et ne constituent pas un document contractuel. Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation

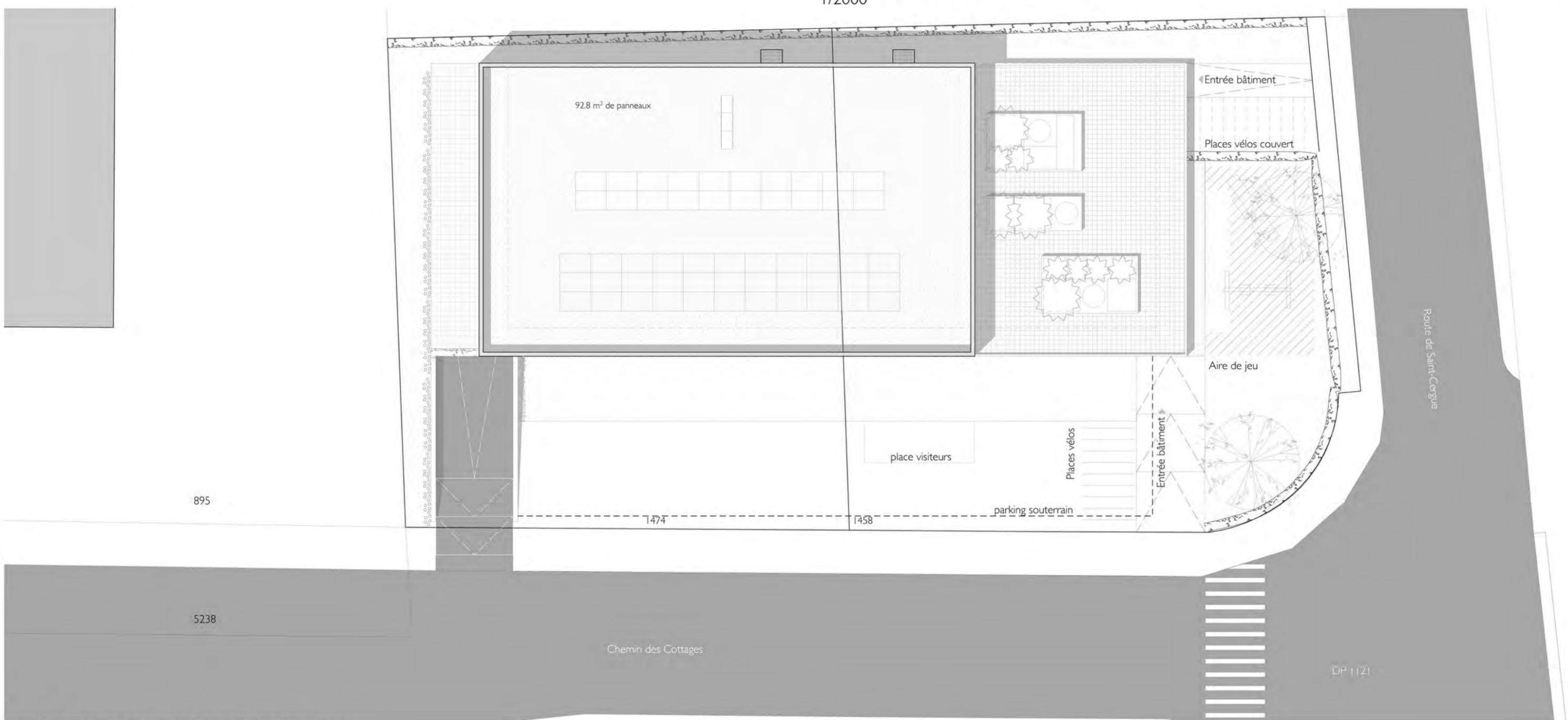
DOSSIER No 34794 - Ref PROMO-NY0033

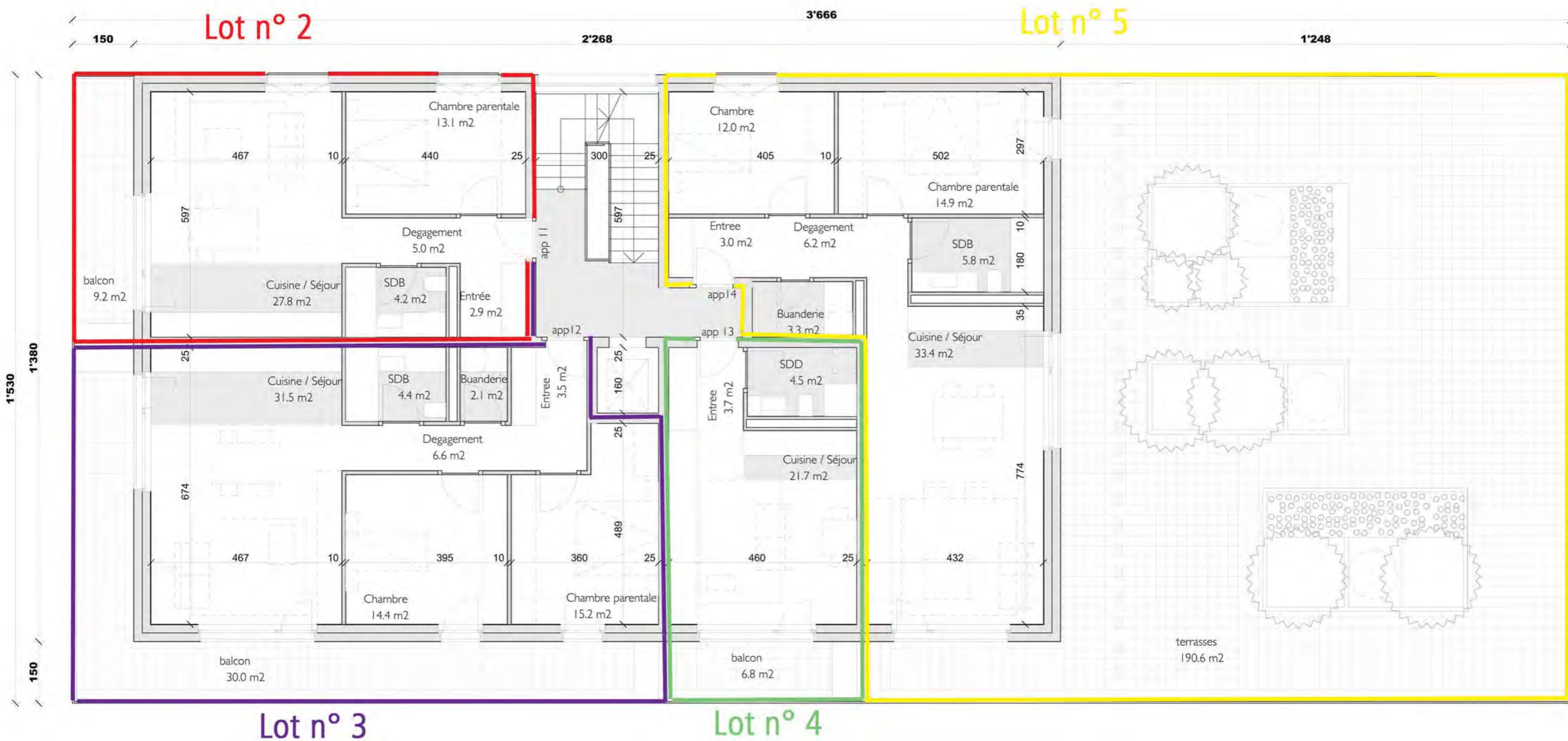


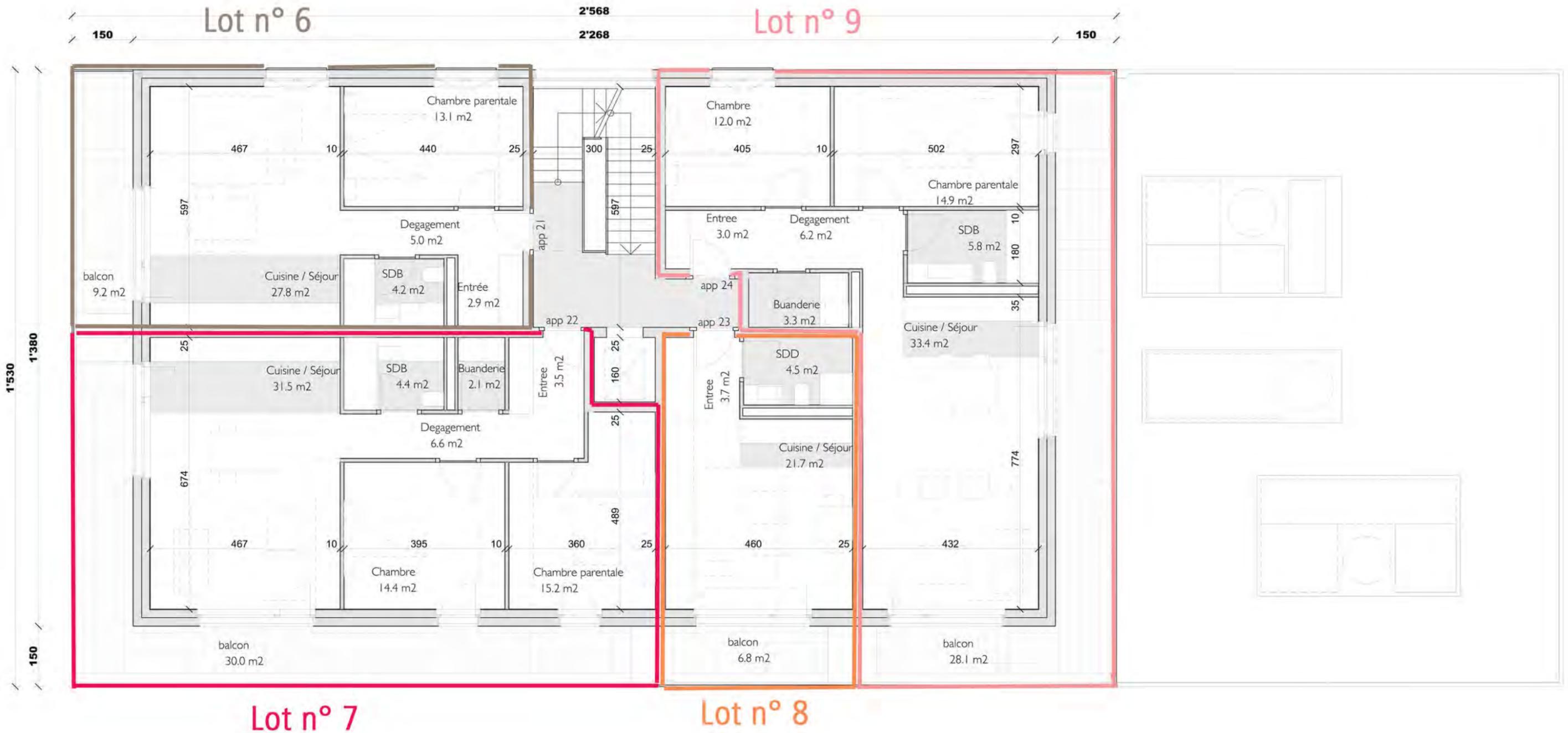




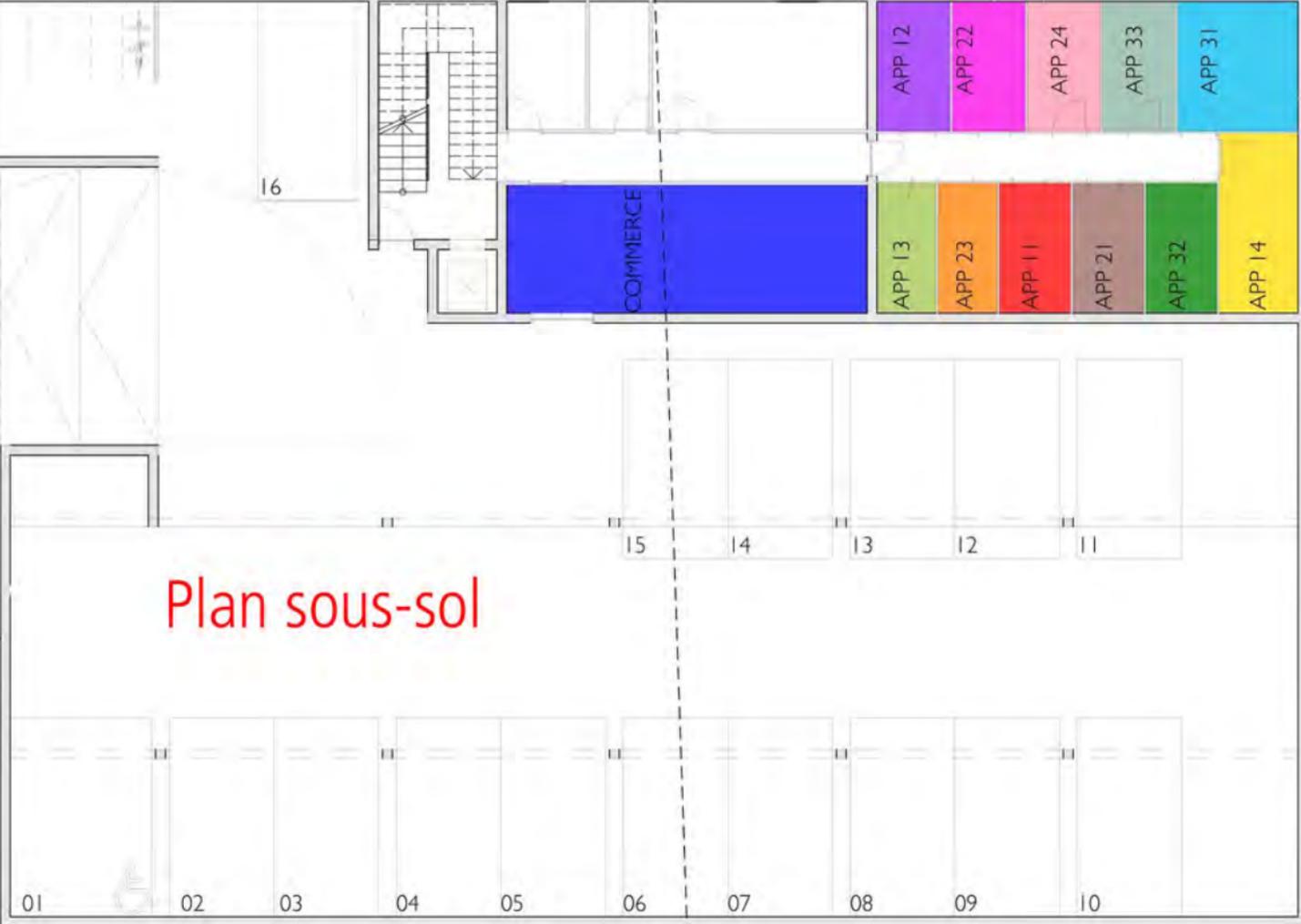
PLAN D'IMPLANTATION
1/2000







Plan sous-sol



Promotion – PIERRE-FLEURIE - NYON

▪ Démarches pour l'acquisition d'un logement

- ▶ INFORMATION : Se renseigner auprès de notre agence. Une présentation complète du projet est recommandée, sur rendez-vous, avec notre courtier en charge de cette promotion. Sur demande, un plan financier personnalisé peut vous être préparé.
- ▶ FINANCEMENT : acquéreurs privés financés à 80% maximum du prix de revient d'achat (selon normes FINMA) soit le prix d'achat augmenté des droits de mutations, frais de notaires et intérêts intercalaires (selon liste remise) sous réserve de la situation individuelle de chaque acquéreur.
- ▶ RESERVATION: Convention de réservation à signer ainsi que le versement d'un acompte de CHF 20'000.- auprès du notaire;
- ▶ CONTRAT EG : Signature du contrat transmis par l'entreprise générale ;
- ▶ ACHAT : Signature de l'acte de vente de la quote-part terrain (3,3% de droits de mutations calculés uniquement sur cette valeur);
- ▶ LIVRAISON : Livraison conformément au descriptif technique et au contrat d'entreprise générale.

▪ Crédit de Construction



Financement auprès de l'UBS Switzerland AG
Succursale de Nyon - Rue de la Morâche 16
(personnes de contact selon fiche annexe)

▪ Frais d'acquisition

Les frais d'achat, calculés sur la quote-part terrain + intérêts intercalaires, sont estimés à environ **4% du prix de vente total**.

▪ Honoraires d'architectes et d'entreprise générale

Selon article 5.2.6 du descriptif technique.

▪ Charges PPE

Les charges PPE y compris fonds de rénovation, eau chaude et chauffage sont estimées à environ **0.7% de la valeur de l'appartement**.



NYON
« PIERRE-FLEURIE »

Informations complémentaires

FINANCEMENT

Nous vous remercions de bien vouloir vous adresser à

UBS Agence de Nyon
Rue de la Morâche 6
1260 Nyon
Personne de contact :
Mme Nathalie Treboux
nathalie.treboux@ubs.com
Tél. 022 363 72 61

NOTAIRE

L'étude en charge de ce projet est :

Etude de Me Olivier Thomas
Place du Château 11
1260 Nyon
Tél : 022 365 04 70

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

AGENCE DE NYON

Rue Jules Gachet 5 - 1260 NYON

Réception

022 990 93 00

Service des ventes

022 990 93 08

nyon@cogestim.ch

Cogestim.ch



PERSONNES DE CONTACT

N'hésitez pas à prendre contact avec nos courtiers pour tout renseignement ou pour une présentation complète du projet :



M. Sébastien INFANTOLINO

Tél. 022 990 93 14

sebastien.infantolino@cogestim.ch



M. Yves GROSPIERRE

Tél. 022 990 93 07

yves.grosplierre@cogestim.ch

Les éléments de ce dossier ne revêtent aucun caractère contractuel. Ils sont communiqués sous les réserves d'usages, d'erreurs ou d'omissions, voire de vente entre-temps. Ils ne peuvent être ni reproduits, ni retransmis sans l'autorisation de Cogestim.

r é a l i s | c o r e t r a | a t i o n s

PIERRE FLEURIE
NYON

Construction de logements et
d'un commerce
PARCELLES N° 1458 et N° 1474



Nyon, le 18 août 2021

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

INTERVENANTS

Entreprise générale	CORETRA REALISATIONS SARL Route de St-Cergue 311 1260 Nyon	téléphone mail	022 369 20 69 info@coretra.ch
Architecte	CORETRA SA Route de St-Cergue 311 1260 Nyon	téléphone mail	022 369 30 69 info@coretra.ch
Ingénieur civil	FLK INGENIEURS CIVILS SARL Route des Avouillons 12 1196 Gland	téléphone mail	022 990 20 65 info@flk-ing.ch
Géomètre	HKD GEOMATIQUE VAUD SA Chemin de la Vuarpillière 35 1260 Nyon	téléphone mail	022 361 18 28 vaud@hkd-geomatique.com

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

CFC I	TRAVAUX PREPARATOIRES
-------	-----------------------

10 **Relevé et étude géotechnique**

101 **Relevé du géomètre**

- relevé topographique du terrain

102 **Sondage géotechnique**

- sondage géotechnique à la pelle mécanique pour contrôle par l'ingénieur civil

11 **Préparation du terrain**

110 **Diagnostic amiante**

- diagnostic amiante pour la démolition des villas existantes

111 **Défrichage et abattage**

- abattage des arbres et des buissons (selon le dossier d'enquête et l'autorisation de la Commune)

112 **Démolition**

- démolition et évacuation des ouvrages existants, y compris évacuation des déchets et désamiantage, si-nécessaire

13 **Installation de chantier en commun**

136 **Frais d'énergies**

- consommation d'énergies durant la période du chantier

15 **Adaptation du réseau de conduite**

150 **Rétention EP**

- rétention des eaux pluviales, selon les directives communales

152 **Canalisations EU + EC**

- raccordement des canalisations des eaux usées et des eaux claires entre le bâtiment et le réseau public

153/154 **Introduction électricité, eau et téléphone**

155

- raccordements entre le bâtiment et le réseau public

159 **Curage des canalisations EU + EC**

- curage et contrôle des canalisations des eaux usées et des eaux claires entre le bâtiment et le réseau public en fin de chantier, selon les directives communales

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

17 Travaux spéciaux

170 **Travaux spéciaux**

- parois berlinoises étayées pour l'enceinte de terrassement du sous-sol ou similaire, si nécessaire

179 **Honoraires**

- honoraires de l'ingénieur civil et du géotechnicien
- honoraires du géomètre

CFC 2	BATIMENT
-------	----------

20 **Excavation**

- 201** **Terrassement et remblayage**
- décapage de la terre végétale
 - creuse en pleine masse du sous-sol
 - réglage du fond de fouille
 - remblayage des murs contre terre
 - mise en forme du terrain

21 **Gros-œuvre 1**

- 211** **Maçonnerie**
- installation de chantier (clôture, accès, énergie, WC, ...)
 - dallage (radier) général du sous-sol en béton armé
 - canalisations intérieures sous le radier pour le raccordement des installations sanitaires et le raccordement des eaux claires, en PVC
 - murs périphériques du sous-sol en béton armé
 - isolation thermique sous dalle sous-sol (épaisseur de l'isolant selon l'exigence des Autorités)
 - murs porteurs en façade et murs intérieurs en béton armé ou en maçonnerie
 - piliers en béton apparent propre ou métallique
 - dalles sur le rez-de-chaussée, les étages et la toiture en béton armé
 - sauts-de-loup préfabriqués en béton
 - tuyaux réseau drainage en PVC sur le périmètre du sous-sol avec pipes de rinçage
 - tuyaux réseau canalisation des eaux pluviales en PVC
 - escaliers intérieurs (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) en béton armé
 - échafaudages des façades pour les travaux de maçonnerie, de façades et de toiture

22 **Gros-œuvre 2**

- 221** **Fenêtres et portes fenêtres**
- fenêtres, portes fenêtres et vitrages en pvc/métal ou en bois/métal, au choix du constructeur
 - vitrerie thermo-isolante répondant aux normes d'isolation thermique et phonique (selon l'exigence des Autorités)
 - fenêtres des chambres à vantaux et oscillo-battants selon le dossier de plans en annexe
 - vitrages des séjours coulissants et fixes selon le dossier de plans en annexe
 - porte d'entrée de l'immeuble en aluminium avec serrure tribloc et gâche électrique

- 221** **Porte de garage**
- porte de garage à panneau, ouverture sectionnelle
 - commande électrique comprenant deux télécommandes par place de parc intérieure
 - porte de service

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

222 Façades légères

- garde-corps des balcons en structure métallique thermo laquée et remplissage en panneaux aluminium thermo laqué ou panneaux synthétiques

225 Etanchéité

- étanchéité des balcons et des toitures plates
- raccords d'étanchéité des seuils, des remontées diverses, ...
- isolation thermique des toitures plates (épaisseur de l'isolant selon l'exigence des Autorités)
- revêtement de protection de l'étanchéité des toitures plates en gravier
- ferblanterie en zinc, en inox ou en aluminium, au choix du constructeur

226 Façades

- isolation périphérique (épaisseur de l'isolant selon l'exigence des Autorités) contre murs béton ou maçonnerie extérieure
- crépi de finition (grain fin 1.5 mm) sur l'isolation périphérique ou maçonnerie
- variante en lieu et place du crépissage : revêtement façades en panneaux aluminium thermo laqué ou panneaux synthétiques, au choix du constructeur
- tablettes ou seuils pour les fenêtres et les portes fenêtres en aluminium thermo laqué et/ou en granit, au choix du constructeur

227 Peinture extérieure

- traitement anti-poussière incolore des bétons apparents

228 Protection solaire

- store à lamelles orientables en métal léger thermo laqué, commande manuelle pour les fenêtres ou les portes fenêtres et commande électrique pour les vitrages des séjours
- store toile vertical au-dessus du garde-corps des balcons, commande manuelle

23 Installation électrique

230 Installation électrique

- introduction et coffret d'alimentation
- colonnes d'alimentation à partir du coffret du distributeur d'électricité
- mise à terre générale et équipotentielle du radier sous-sol
- tableau de comptage
- points lumineux, interrupteurs et prises raccordés sur disjoncteurs automatiques
- comptage de chaleur et eau chaude centralisé dans le local technique
- prise de charge voiture électrique, non compris
- lustrerie courante pour le local technique, la cave, le garage, les terrasses extérieures et les accès communs des aménagements extérieurs
- lustrerie des parties privées (appartements et commerce), non comprise
- prises téléphone, introduction par câble Swisscom, abonnement non compris
- prises télévision, câble Swisscom, abonnement non compris
- points électriques, selon les plans des installations électriques en annexe
- vidéophone entre l'entrée de l'immeuble et les halls d'entrée des appartements

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

- 239** **Capteurs solaires photovoltaïques**
- dimension et puissance des capteurs selon l'exigence des Autorités
- 24** **Chauffage, ventilation et conditionnement d'air**
- 240** **Installation de chauffage**
- chaufferie centrale avec pompe à chaleur géothermie, schémas de chauffage en annexe
- régulation automatique par sonde extérieure
- rafraîchissement par geocooling
- production d'eau chaude par la chaufferie (PAC et/ou capteurs solaires selon l'exigence des Autorités), température de l'eau chaude environ 45° à 50° C
- chauffage de sol à basse température avec réglage individuel de la température par pièce ; réglage individuel de la température des salles d'eau, non compris
- radiateur porte serviette électrique ou hydraulique des salles d'eau, non compris
- 244** **Installation de ventilation**
- ventilation mécanique (turbinette) des locaux borgnes au rez-de-chaussée et aux étages
- ventilation mécanique (turbinette) des locaux borgnes au sous-sol, si pas de saut de loup (ventilation naturelle)
- hotte d'aspiration de la cuisine à évacuation, comprise dans le budget sous CFC 258 - Agencement de cuisine
- 25** **Installation sanitaire**
- 250** **Installation sanitaire**
- un robinet d'arrosage sur la terrasse privative du 1^{er} étage
- conduites d'eau froide comprenant la batterie de distribution, la pose du compteur, le départ pour l'arrosage extérieur, l'alimentation du chauffe-eau et la distribution générale
- conduites et distribution générale d'eau chaude et d'eau froide
- conduite d'eaux usées comprenant les incorporés en dalles, les colonnes de chute et le raccordement des appareils
- isolation des conduites apparentes au moyen de coquilles d'isolation
- fourniture des appareils sanitaires et des accessoires selon le descriptif des installations sanitaires par appartement, exemple en annexe, montant TTC à disposition :
 . studio ou appartement 2 pièces CHF 5'800.00 (prix public)
 . appartement 3 pièces CHF 5'800.00 (prix public)
 . appartement 5 pièces CHF 9'200.00 (prix public)
 . commerce du rez-de-chaussée (2 WC) CHF 3'300.00 (prix public)
- choix du fournisseur (Challande, Gétaz Romang, Saneo, Sanitas Troesch) des appareils sanitaires et des accessoires par le constructeur
- pose des appareils sanitaires, du mobilier sanitaire et des accessoires selon le descriptif des installations sanitaires en annexe
- équipement pour le raccordement de machines à laver et à sécher, par appartement
- fourniture et pose de machines à laver et à sécher le linge, non comprises

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

258

Agencement de cuisine

- fourniture et pose d'une cuisine équipée soit, le mobilier, les appareils ménagers tels que le réfrigérateur, la cuisinière, le four, le lave-vaisselle et la hotte d'aspiration, selon exemple en annexe, montant TTC à disposition :
 - . studio ou appartement 2 pièces CHF 10'000.00 (prix public)
 - . appartement 3 pièces CHF 15'000.00 (prix public)
 - . appartement 5 pièces CHF 20'000.00 (prix public)
 - . commerce CHF 5'000.00 (prix public)
- agencement cuisine Teutschmann SA à Nyon

260

Ascenseur

- cage d'ascenseur en béton
- cabine d'ascenseur du sous-sol au 3^{ème} étage, finition selon collection standard, au choix du constructeur
- portes palières de la cage d'ascenseur peintes

27

Aménagement intérieur I

271

Plâtrerie

- bâtissage des cloisons et doublage des gaines techniques intérieures en carreaux de plâtre
- gypsage des plafonds du rez-de-chaussée et des étages
- gypsage des murs intérieurs béton et/ou maçonnerie du rez-de-chaussée et des étages

272

Serrurerie diverse

- paroi ajourée (claustra) façade Nord entrée immeuble en aluminium ou en métal thermo laqué
- balustrade de la cage escalier à barreaux verticaux, en acier thermo laqué ou en panneaux (bois, métal,...) peints
- garde-corps sur les murs de la rampe de garage à barreaux verticaux en acier thermo laqué
- garde-corps des fenêtres avec un barreau aluminium ou en métal horizontal thermo laqué
- séparation mitoyenne entre les balcons des appartements en panneau aluminium thermo laqué ou en inox, du sol au plafond
- boîte aux lettres

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

- 273 Menuiserie intérieure**
- porte palière d'entrée d'appartement plaquée bois (chêne), serrure tri bloc avec poignée inox type Glutz ou similaire
 - porte de communication intérieure sur cadre, faux cadre embrasure avec panneau de porte mi-lourd, en bois à peindre, selon le dossier de plans en annexe
 - garniture de porte type Glutz Topaz ou similaire, serrure avec clé à chiffres
 - porte coulissante avec panneau de porte mi-lourd, en bois à peindre et rail en aluminium visible y compris poignée cuvette, selon les plans en annexe
 - armoire du hall d'entrée en panneaux agglomérés mélaminés blanc, équipée de rayons ou d'une penderie, selon le dossier de plans en annexe
 - armoires des chambres et/ou du dressing, non comprises
 - tablettes des fenêtres en bois peint
 - galeries à rideaux au-dessus des fenêtres ou des vitrages, non comprises
 - main courante des escaliers en chêne
- 275 Système de verrouillage**
- cylindre avec mise en passe pour la porte d'entrée de l'immeuble, la porte d'entrée de l'appartement, le garage, la cave et la boîte aux lettres
 - cylindre de la porte d'entrée de l'appartement protégé par une entrée longue inox anti-effraction
- 277 Cloison et porte des caves**
- cloison de séparation et portes en claire-voie bois ou métallique, au choix du constructeur
- 278 Etiquetage, marquage et signalétique**
- signalétique des portes des appartements
 - signalétique du parking souterrain, des zones communes et des zones privées
- 28 Aménagement intérieur 2**
- 281 Chape flottante**
- chape flottante avec isolation phonique au rez-de-chaussée et aux étages
- 281.6 Carrelage et faïence**
- fourniture et pose du carrelage et de la faïence
 - plinthes prévues en bois blanc sous CFC 281.7
 - faïence toute hauteur (sol/plafond) dans les locaux sanitaires
 - faïence entre-meuble cuisine
 - pose orthogonale des carreaux rectifiés et de dimension maximale de 30 x 60 cm
 - fourniture du carrelage et de la faïence, montant TTC à disposition : CHF/m² 45.00 (prix public)
 - revêtement des balcons et de la terrasse toiture en dalles de grès cérame grises, dimension 60 x 60 cm et épaisseur 2 cm, posées sur taquets, fourniture montant TTC à disposition : CHF/m² 45.00 (prix public)
 - choix du fournisseur par le constructeur

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

- 281.7 Parquet**
- parquet bois (hêtre ou chêne) collé, fini d'usine
 - fourniture et pose du parquet, montant TTC à disposition : CHF/m² 95.00 (prix public)
 - plinthes en bois blanc d'une hauteur de 4 ou 6 cm
 - fourniture et pose des plinthes, montant TTC à disposition : CHF/m' 15.00 (prix public)
 - choix du fournisseur par le constructeur
- 281.8 Revêtement cage escalier**
- fourniture et pose du carrelage, marche et contre marche, y compris les paliers
 - plinthes droites sur les marches seulement
 - pose orthogonale des carreaux rectifiés et de dimension maximale de 30 x 60 cm
 - choix du carrelage par le constructeur
- 285 Peinture intérieure**
- traitement anti-poussière sur les sols et les murs en béton brut ou en maçonnerie apparente
 - peinture émail synthétique des portes intérieures
 - peinture dispersion blanche des plafonds plâtre et peinture émail blanche des plafonds des locaux sanitaires
 - revêtement mural en rustic fin, grain 1 mm blanc
- 287 Nettoyage des bâtiments**
- nettoyage de fin de chantier
- 29 Honoraires mandataires**
- honoraires de l'architecte, de l'ingénieur civil, de l'ingénieur des installations techniques, du géomètre et de l'ingénieur thermicien

CFC 4	AMENAGEMENT EXTERIEUR
--------------	------------------------------

selon le plan spécifique en annexe

40 **Mise en forme du terrain**

401 **Mouvement de terre**

- mise en place de la terre végétale

42 **Aménagement extérieur**

420 **Gazon**

- surface engazonnée selon le plan des aménagements extérieurs annexé, entretien du gazon jusqu'à la première tonte, arrosage compris

421 **Terrasse jardin**

- revêtement de la terrasse au rez-de-chaussée en dalles ciment, dimension 50 x 50 cm, posées sur taquets ou gravillon au choix du constructeur, fourniture montant TTC à disposition : CHF/m² 45.00 (prix public)

422 **Clôture et portail**

- remise en état des clôtures en limite des propriétés voisines ou clôture neuve
- clôture métallique (grise) entre les jardins privatifs et la zone commune
- portail piéton entre le trottoir (route de Saint-Cergue) et l'entrée

424 **Equipement de jeux**

- équipement de jeux selon le plan des aménagements extérieurs en annexe

425 **Plantations haies**

- plantations selon le plan des aménagements extérieurs en annexe
- haies, essence selon la recommandation et l'approbation de la Commune de Nyon, hauteur environ 100 cm
- arbres, essence selon la recommandation et l'approbation de la Commune de Nyon, hauteur environ 200 cm
- plantation des talus et des plates-bandes avec des plantes tapissantes, essence au choix du constructeur

44 **Installations**

440 **Arrosage automatique**

- non compris

443 **Installations électriques**

- luminaires de balisage des accès piétons

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

- 445 **Robinet arrosage**
- deux robinets d'arrosage pour les communs

46 **Tracé**

- 460 **Accès piétons**
- infrastructure des accès et de la cour
- canalisations et écoulements des accès et de la cour
- revêtement des accès et de la cour, en enrobé bitumineux monocouche ou pavés ciment filtrants, au choix du constructeur

- 461 **Accès carrossable**
- infrastructure des accès et de la cour
- canalisations et écoulements des accès et de la cour
- revêtement des accès, en enrobé bitumineux monocouche
- traçage au sol des places des voitures, vélos,...

CFC 5	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTE D'ATTENTE
-------	---------------------------------------

51 Autorisation et taxe

510 **Autorisation et taxe**

- mise à l'enquête et permis de construire

511 **Permis d'habiter**

- permis d'habiter

512 **Taxe de raccordement**

- canalisations EU et EC
- électricité
- eau

519 **Dispense abri PCi**

- taxe de dispense d'abri PCi (protection civile)

52 Echantillon, reproduction, ...

524 **Reproduction de documents**

- débours pour dossier de plans, copies, ...

53 Assurance

530/531 **Assurance pour les travaux en cours**

- assurance responsabilité civile du Maître de l'Ouvrage
- assurance travaux de construction
- assurance ECA (Etablissement cantonal d'assurance)

54 Financement à partir du début des travaux

542 **Intérêts sur crédit de construction et frais bancaires**

- non compris

56 Autres frais secondaires

560 **Plans et servitudes PPE**

- dossier plans et servitudes de l'architecte et/ou du géomètre

561 **Notaire PPE**

- établissement de la PPE

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

- 562 **Surveillance sécurité chantier**
- contrôle fermeture des portes, des fenêtres et des vitrages pendant le second-œuvre
- 564 **Constat voisins**
- reportage photos en limite des propriétés voisines
- 568 **Panneau de vente et de chantier**
- panneau publicitaire des entreprises
- 59 **Compte d'attente pour honoraires**
- 596 **Géomètre**
- cadastration au Registre Foncier

GENERALITE

Toutes les options ou les travaux complémentaires demandés en cours de chantier et faisant l'objet d'avenants (plus-values) sont majorés de 15 % (+ TVA 7.7 %) correspondant aux honoraires de l'Entreprise Totale.

La modification des plans, l'établissement de devis ou toutes les prestations complémentaires demandées et non prévues par le contrat d'Entreprise Totale sont facturés au tarif horaire de CHF/h 115.00 HT correspondant aux honoraires d'architecte.

Les honoraires d'architecte pour ces prestations seront de toute manière facturés, même en cas de renoncement, de refus ou d'annulation.

Le constructeur se réserve le droit, à des fins d'amélioration pour toutes les exigences techniques ou autres, d'apporter des modifications de détails aux plans ainsi qu'au présent descriptif ; ceci cependant sans nuire à la qualité des matériaux décrits, ni à l'esprit et à la conception générale ou à l'esthétique des bâtiments.

Les surfaces PPE sont calculées sur la base des plans annexés ; l'Entreprise Totale se réserve le droit à de légères modifications suite à l'établissement des plans d'exécution et à la réalisation de l'ouvrage.

Les éléments constructifs décrits respectent les valeurs du justificatif thermique en annexe du dossier d'enquête.

La performance et les qualités énergétiques du projet sont supérieures aux normes en vigueur, conformément à l'article 97 LATC.

Avec l'accord de l'Entreprise Totale et en tenant compte des conditions imposées par le planning et la coordination du chantier, le Maître de l'Ouvrage peut apporter sa propre fourniture et/ou effectuer lui-même certains travaux. Un avenant (moins-value) au contrat d'Entreprise Totale sera alors établi. Ces prestations étant incluses dans le contrat, une pénalité de 30 % du montant budgété pour les travaux susmentionnés leur sera facturée.

Toute subvention accordée, liée au dossier d'enquête ou consécutive à un choix d'exécution de l'Entreprise Totale (capteurs solaires, système de chauffage, isolation thermique, ...), est versée en faveur de Coretra Réalisations Sàrl.

r é a l i s | c o r e t r a | a t i o n s

PIERRE FLEURIE
NYON

Construction de logements et
d'un commerce
PARCELLES N° 1458 et N° 1474

APPARTEMENT

Maître de l'Ouvrage
L

Nyon, le

2021



CONTRAT D'ENTREPRISE TOTALE –Appartement ...

entre

Appartement

Parcelles n° 1458 et n° 1474 à Nyon

représentés par :

L

Chemin

1260

désigné ci-après par

"MAITRE DE L'OUVRAGE"

et

CORETRA Réalisations Sàrl

Route de St-Cergue 311

1260 Nyon

désignée ci-après par

"ENTREPRENEUR TOTAL"

I. OBJET DU CONTRAT

- I.1 Le Maître de l'Ouvrage charge l'Entrepreneur Total de réaliser, sur les parcelles n° 1458 et n° 1474 de Nyon, l'ouvrage suivant :
- Appartement
- I.2 Le contrat comprend les prestations de planification de l'Entrepreneur Total conformément au tableau des prestations (page n° 16).

2. DOCUMENTS DU CONTRAT

2.1 Le contrat d'Entreprise Totale est constitué par le présent contrat, signé valablement par les parties.

Les documents suivants, dans l'ordre de priorité ci-dessous, font partie intégrante du présent contrat :

2.1.1 Descriptif de construction de l'Entrepreneur Total
Annexe I

2.1.2 Descriptif des revêtements sols / murs / plafonds
Annexe II

2.1.3 Plans des installations électriques
Annexe III

2.1.4 Descriptif de la fourniture des appareils sanitaires
Annexe IV

2.1.5 Descriptif de l'agencement de cuisine
Annexe V

2.1.6 Plans des zones chauffées et schéma énergétique
Annexe VI

2.1.7 Plans, coupes et façades échelle 1/100 du bureau Coretra SA
Annexe VII

2.1.8 Plan de sécurité et d'utilisation (ingénieur civil)
Annexe VIII

2.1.9 Permis de construire
Annexe IX

Obs. Images de synthèse du projet annexées au présent document ou plaquettes de vente ne sont pas contractuelles

- 2.2 Font également partie du présent contrat à titre subsidiaire et pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les documents susmentionnés :
- 2.2.1 Norme SIA 118 - 2013
 - 2.2.2 Autres normes en vigueur au moment du dépôt de la demande de l'autorisation de construire, pour autant qu'elles soient conformes à l'usage local et reconnues généralement comme règle de l'art
 - 2.2.3 Dispositions du Code des Obligations Suisse

3. DELAIS

L'Entrepreneur Total s'engage à respecter les délais suivants pour la réalisation de l'ouvrage :

3.1 Début des travaux :

3.2 Fin des travaux : environ 14 mois après le début des travaux de gros-œuvre (bétonnage radier sous-sol)

La date définitive de remise des clés est communiquée au Maître de l'Ouvrage à la mise hors d'eau et hors air de l'immeuble (étanchéité toitures, couverture des attiques et vitrages posés), mais au plus tard 4 mois avant la fin des travaux.

Les dates peuvent subir de légères modifications en fonction des conditions atmosphériques.

Les délais peuvent être prolongés :

- en cas de force majeure (grève, incendie, émeute, intempéries, ...)
- en cas de commande de travaux supplémentaires ou de modifications de projet
- en cas de retard de paiement prévu à l'article 7.2

3.3 Aménagements extérieurs : 6 mois au plus tard après la remise des clés

3.4 Au cas où la date de livraison définitive de l'ouvrage est retardée par des circonstances imputables à l'Entrepreneur Total, une pénalité conventionnelle de CHF 500.00 par semaine de retard sera déduite par le Maître de l'Ouvrage lors du dernier paiement encore dû à l'Entrepreneur Total.

3.5 Par ailleurs, le Maître de l'Ouvrage ne peut faire valoir aucune prétention contre l'Entreprise Totale en cas de non jouissance provisoire – partielle ou totale – de certaines installations pendant l'achèvement des travaux de construction ainsi que pendant l'exécution des finitions et retouches.

4. PRIX DE L'OUVRAGE

4.1 Réalisation de l'appartement sur les parcelles n° 1458 et n° 1474 de la Commune de Nyon selon le descriptif de construction du 18 août 2021 (chapitres 1, 2, 4 et 5) et les options complémentaires de la page 17 du présent contrat sur la base du montant ci-dessous :

Chapitres 0 achat terrain		CHF	non compris
Chapitres 1, 2, 4 et 5 du descriptif de construction		CHF	0.00
		<hr/>	
Montant de l'ouvrage à forfait	TTC	CHF	0.00
Options complémentaires (détail page 17)		CHF	0.00
		<hr/>	
TOTAL	TTC	CHF	0.00

Ce montant est un prix forfaitaire, TVA 7.7 % comprise.

En cas de hausse de la TVA, elle sera à la charge du Maître de l'Ouvrage.

Pour mémoire, prix de vente y compris terrain : CHF 0.00

5. PRESTATIONS DE L'ENTREPRENEUR TOTAL

5.1 Les prestations indiquées ci-après sont comprises dans le prix de l'ouvrage pour la réalisation contractuelle de l'ouvrage :

- 5.1.1 Toutes les prestations et fournitures de l'Entrepreneur Total et ses sous-traitants, fournisseurs nécessaires à l'exécution conforme au descriptif de l'ouvrage et aux plans échelle 1/100, en annexe au contrat
- 5.1.2 Observation de toutes les dispositions légales obligatoires ainsi que des règlements administratifs en vigueur au jour déterminant de la signature du contrat d'Entreprise Totale
- 5.1.3 Honoraires et frais de l'Entrepreneur Total et de ses mandataires, sur la base du descriptif de l'ouvrage selon points 2.1.1 à 2.1.6
- 5.1.4 Garantie et prise en charge des risques par l'Entrepreneur Total
- 5.1.5 Taxes et redevances suivantes :
 - taxes selon descriptif de construction CFC 5
 - occupation domaine public
 - frais de contrôle des installations électriques
- 5.1.6 Primes pour les assurances suivantes :
 - responsabilité civile d'entreprise
 - assurance de responsabilité civile du Maître de l'Ouvrage
- 5.1.7 Autres frais :
 - .-
- 5.1.8 Choix des teintes et revêtements :
 - le choix des teintes et revêtements de finitions des parties communes est effectué par l'Entreprise Totale et non par le Maître de l'Ouvrage
 - le choix des teintes et matériaux des façades est effectué par l'Entreprise Totale et non par le Maître de l'Ouvrage
- 5.1.9 Les réunions de chantier et l'administration ou la correspondance qui en résultent, conformément au point 1.2 du présent contrat

- 5.1.10 La communication, l'administration, la correspondance et le décompte avec l'établissement bancaire, prêteur du Maître de l'Ouvrage ou des tiers (Commune, futurs acheteurs, ...), conformément au point 1.2 du présent contrat
- 5.1.11 Plans d'exécution (architectes, électriques, sanitaires, chauffage, ...)
- 5.2 Ne sont pas compris dans le prix de l'ouvrage tous les autres frais qui doivent être payés séparément par le Maître de l'Ouvrage, en particulier :
- 5.2.1 Taxes et redevances autres que celles désignées sous alinéa 5.1.5, CFC 5 Frais secondaires et taxes sur les plus-values et les options demandées par le Maître de l'Ouvrage
- 5.2.2 Primes d'assurances suivantes :
- néant
- 5.2.3 Intérêts des crédits de construction et autres frais financiers
- 5.2.4 Indemnités aux voisins, locataires ou tiers, suite à des modifications ou demandes par le Maître de l'Ouvrage
- 5.2.5 Plus-values ou modifications demandées par le Maître de l'Ouvrage
- 5.2.6 Honoraires et frais de l'Entrepreneur Total pour toutes plus-values, options en cours de chantier, ou modifications demandées par le Maître de l'Ouvrage
- Honoraires de l'Entreprise Totale sont fixés à 15 % (+ TVA 7.7 %) sur la totalité des plus-values.
- La modification des plans, l'établissement de devis ou toutes les prestations complémentaires demandées et non prévues par le contrat d'Entreprise Totale sont facturés au tarif horaire de CHF/h 115.00 HT correspondant aux honoraires d'architecte.
- Les honoraires d'architecte pour ces prestations sont en tous les cas facturés, même en cas de renoncement, de refus ou d'annulation.
- En cas de moins-value sur le montant de base, aucune moins-value sur les honoraires de l'Entrepreneur Total n'est accordée.
- 5.2.7 Frais de notaire et droits de mutation sur l'achat du terrain, frais de notaire et taxes pour la constitution des cédulas hypothécaires

6. SOUS-TRAITANTS ET FOURNISSEURS

- 6.1 L'Entrepreneur Total agit envers ses sous-traitants et ses fournisseurs comme Maître dans le sens de l'article 363 ss CO, respectivement comme Acheteur dans le sens de l'article 184 ss CO.
- 6.2 Le choix des sous-traitants et des fournisseurs incombe à l'Entrepreneur Total. Il conclut les contrats correspondants en son nom et pour son compte.
- 6.3 L'Entrepreneur Total est responsable de l'activité de ses sous-traitants envers le Maître de l'Ouvrage.
- 6.4 Le Maître de l'Ouvrage n'a pas de pouvoir d'instruction envers les sous-traitants et les fournisseurs de l'Entrepreneur Total et ne peut négocier directement les adjudications. Toutes les instructions sont à adresser par écrit à l'Entrepreneur Total.

7. SURETES

7.1 Sûretés fournies par le Maître de l'Ouvrage :

- Attestation de l'octroi du crédit de construction ou garantie bancaire, qui couvre la totalité du prix de l'ouvrage et que l'Entrepreneur Total sera payé selon l'échéancier des paiements.
- Toutes les options ou les plus-values demandées par le Maître de l'Ouvrage sont garanties par un financement complémentaire du crédit de construction et signées par toutes les parties (Maître de l'Ouvrage et Entreprise Totale).

7.2 Paiements :

a. Conditions de paiement

- signature contrat Entreprise Totale	CHF	0.00
- fin terrassement	CHF	0.00
- bétonnage dalle sur sous-sol	CHF	0.00
- début pose charpente toiture	CHF	0.00
- début pose fenêtres	CHF	0.00
- enduits au plâtre terminés	CHF	0.00
- début pose revêtement de sol	CHF	0.00
- remise des clés	CHF	0.00
MONTANT TOTAL	CHF	0.00

Le montant ci-dessus ne comprend pas les options ou les plus-values éventuelles du Maître de l'Ouvrage en cours de chantier.

Les demandes d'acompte sont établies en fonction de l'avancée des travaux et sont payables à réception.

Le paiement des modifications ou des plus-values demandées par le Maître de l'Ouvrage en cours de chantier intervient dans les dix jours suivant l'établissement de la facture correspondante.

Si l'Entrepreneur Total n'est pas en possession à temps de l'avenant signé et du paiement correspondant, les travaux continuent selon le descriptif de base.

En cas de moins-value, celle-ci est portée en diminution du décompte final lors de son établissement.

- b. L'Entreprise Totale garantit le Maître de l'Ouvrage selon les clauses de la norme SIA 118 et du Code des Obligations.

Au moment de la remise de l'ouvrage (remise des clés) le Maître de l'Ouvrage aura payé le 100 % (cent pour cent) du coût forfaitaire et plus-values éventuelles en cours de chantier.

Environ 3 mois après la remise des clés, l'Entrepreneur Total remet les copies des garanties bancaires ou d'assurance des travaux de ses sous-traitants (conformément à la norme SIA 118) au Maître de l'Ouvrage ou à l'Administrateur PPE.

Ces garanties sont établies au nom du projet.

Les originaux sont à disposition auprès de Coretra Réalisations Sàrl.

8. GENERALITES

Le Maître de l'Ouvrage a la faculté de demander des modifications mineures, dans les parties privées intérieures de son logement exclusivement, avant le début des travaux. Les modifications de projet et de commande souhaitées doivent être portées explicitement et par écrit à la connaissance de l'Entrepreneur Total. Ce dernier en communique le coût au Maître de l'Ouvrage, mais se réserve le droit d'en refuser l'exécution, par exemple, si elles retardent le cours des travaux. Les modifications ne sont considérées comme acceptées par les deux parties que lorsque l'avenant contractuel y relatif est dûment signé par elles.

Le constructeur se réserve le droit, à des fins d'amélioration pour toutes exigences techniques ou autres, d'apporter des modifications de détails aux plans ainsi qu'au descriptif de construction ; ceci cependant sans nuire à la qualité des matériaux décrits, ni à l'esprit et à la conception générale ou à l'esthétique des bâtiments.

Les surfaces PPE sont calculées sur la base des plans annexés ; l'Entreprise Totale se réserve le droit à de légères modifications suite à l'établissement des plans d'exécution et à la réalisation de l'ouvrage.

Avec l'accord de l'Entreprise Totale et en tenant compte des conditions imposées par le planning et la coordination du chantier, le Maître de l'Ouvrage peut apporter sa propre fourniture et/ou effectuer lui-même certains travaux. Un avenant (moins-value) au contrat d'Entreprise Totale sera alors établi.

Ces prestations étant incluses dans le contrat, une pénalité de 30 % du montant budgété pour les travaux susmentionnés leur sera facturée.

Toute subvention accordée, liée au dossier d'enquête ou consécutive à un choix d'exécution de l'Entreprise Totale (capteurs solaires, système de chauffage, isolation thermique, ...), est versée en faveur de Coretra Réalisations Sàrl.

9. RECEPTION DE L'OUVRAGE

La réception de l'ouvrage a lieu dès l'achèvement de la villa ici concernée, mais avant la remise des clés.

Les délais de garantie et de réclamation sont fixés à la durée de deux ans pour les défauts visibles et de cinq ans pour les défauts cachés à compter de la réception de l'ouvrage (conformément à la norme SIA 118).

La remise des clés se fait après que les retouches aient été exécutées.

Toutefois, les retouches mineures peuvent être exécutées après la remise des clés conformément à la norme SIA 118.

La réception de l'ouvrage s'effectue contradictoirement entre le Maître de l'Ouvrage et l'Entrepreneur Total, pour la vérification des travaux de chaque corps de métier.

10. DISPOSITIONS FINALES

10.1 Les éventuels litiges entre les parties qui ne pourraient être liquidés par voie de négociation seront soumis à la juridiction ordinaire.

10.2 Comme for est convenu : Nyon

Fait et signé en quatre exemplaires :

- Un exemplaire pour le Maître de l'Ouvrage
- Un exemplaire pour le notaire
- Un exemplaire pour la banque
- Un exemplaire pour CORETRA Réalisations Sàrl

Lieu, date:

..... le

Le Maître de l'Ouvrage :

.....

Lieu, date:

..... le

L'Entrepreneur Total :

.....

Annexe du point 1.2

Tableau des prestations

0.0 Phase de l'avant-projet

1.0 Phase du projet

- 1.1 Projet
- 1.2 Estimation du coût de construction et des détails
- 1.3 Procédure de demande d'autorisation de construire
- 1.4 Devis général
- 1.5 Etudes de détail

2.0 Phase préparatoire de l'exécution

- 2.1 Dessins provisoires et définitifs d'exécution
- 2.2 Appels d'offres
- 2.3 Analyse des offres et propositions d'adjudication
- 2.4 Calendrier de l'exécution

3.0 Phase de l'exécution

- 3.1 Contrats avec les entrepreneurs et les fournisseurs
- 3.2 Direction des travaux

4.0 Phase finale

- 4.1 Décompte final
- 4.2 Dossier de l'ouvrage terminé
- 4.3 Direction des travaux de garantie

OPTIONS COMPLEMENTAIRES

- . Le détail du descriptif des OPTIONS est identique au descriptif constructif.
- . Les honoraires d'architecte ou ingénieur civil sont compris.
- . Les honoraires de l'Entreprise Totale ne sont pas compris.
- . Les prix sont net TTC.

		options de base	montants confirmés
1	Radiateur porte serviette électrique, type Zender Toga dimension 113 x 60 cm, de couleur blanche, y compris raccordement électrique	CHF/p 1'700.00	0.00
2	Armoires murales en panneaux agglomérés et mélaminés blancs, avec 4 rayonnages amovibles	CHF/m' 1'000.00	0.00
3	Porte de communication intérieure sur cadre, faux cadre embrasure avec panneau mi-lourd peint, dimension 80 x 200 cm	CHF/p 800.00	0.00
4	Porte coulissante en panneau mi-lourd peint avec rail alu et poignées cuvettes, non compris cache-rail :		
	. dimension 80 x 200 cm	CHF/p 1'500.00	0.00
	. dimension 150 x 200 cm	CHF/p 2'900.00	0.00
5	Prix des installations électriques complémentaires, avant bétonnage des murs et dalles :		
	. installation d'un point lumineux	CHF/p 150.00	0.00
	. installation d'un interrupteur simple et d'un point lumineux	CHF/p 250.00	0.00
	. installation d'un interrupteur va-et-vient et d'un point lumineux	CHF/p 320.00	0.00
	. installation d'une prise simple	CHF/p 250.00	0.00
	. installation d'une prise triple	CHF/p 300.00	0.00
	. plus-value sur prise triple pour prise (1 prise) commandée par un interrupteur	CHF/p 150.00	0.00
	. installation d'une prise téléphone	CHF/p 250.00	0.00
	. installation d'une prise télévision	CHF/p 300.00	0.00
	. équipement prise téléphone du tube vide prévu	CHF/p 150.00	0.00
	. équipement prise télévision du tube vide prévu	CHF/p 250.00	0.00
6	Plus-value sur rustic taloché grain 1 mm blanc pour rustic taloché, grain 0.5 mm blanc	CHF/m ² 15.00	0.00
7	Plus-value sur rustic taloché grain 1 mm ou fibre de verre type scandatex, pour revêtement d'une toile type Variolvie, y compris peinture teinte claire	CHF/m ² 20.00	0.00
8	Conduit de fumée pour poêle	CHF/p 6'500.00	0.00
9	Plus-value sur position 8 pour conduit de cheminée de salon	CHF/p 1'000.00	0.00
10	Plus-value motorisation électrique d'un store, y compris installation électrique	CHF/p 900.00	0.00
11	Plus-value sur carrelage pour pose de carreaux de dimension plus grande que 40 x 40 cm jusqu'à 60 x 60 cm	CHF/m ² 15.00	0.00
12	Plus-value sur carrelage pour pose de carreaux de dimension plus grande que 60 x 60 cm, à déterminer selon choix définitif	CHF/m ² 0.00	0.00
13	Plus-value sur carrelage pour pose en diagonale	CHF/m ² 15.00	0.00
14	Plus-value pour la pose de carrelage rectifié	CHF/m ² 20.00	0.00
MONTANT TOTAL DES OPTIONS COMPLEMENTAIRES		TTC CHF	0.00