
BATIMENT DE L'HOIRIE DOUSSE

PRE DE LA MAISON 11 A TREYVAUX (ART. 2024 RF)

Rapport pour achat de l'immeuble



RAPPORT POUR ACHAT DE L'IMMEUBLE

1. NATURE DU MANDAT

- a. Déterminer la valeur de l'objet en vue d'une éventuelle acquisition de l'immeuble par la commune de Treyvaux.
- b. Estimation des travaux de rénovation.

2. ELEMENTS UTILISES POUR L'ESTIMATION

- a. Vision locale effectuée avec M. Julien Kolly, représentant de l'hoirie Dousse.
- b. Registre foncier de la Sarine. Extrait du registre cantonal de la commune de Treyvaux.
- c. Plan d'affectation des zones du PAL, commune de Treyvaux.
- d. Protocole d'estimation ECAB.
- e. Documents Regis SA.

3. SITUATION

La parcelle est divisée en deux zones distinctes. Le bâtiment est implanté en zone de village sur 1'328.00 m². Le solde de la parcelle est situé en zone libre sur 2'469.00 m². L'immeuble est bien situé, au centre du village de Treyvaux, proche des commerces locaux, à proximité de l'école et à côté de l'église.



4. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le bâtiment a été construit en 1960. Il est destiné à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, aux services et aux activités agricoles. Il comprend 4 niveaux, sous-sol, rez-de-chaussée, étage et combles.

L'immeuble est occupé actuellement comme suit :

sous-sol : locaux techniques et disponibles

garage pour 2 véhicules



atelier / dépôt



cave / buanderie



chaufferie et local citerne



rez-de-chaussée : locaux de bureau

atelier / bureau / entrée



local avec sanitaires



étage : appartement 7,5 pièces

habitation avec 6 chambres



salon



cuisine



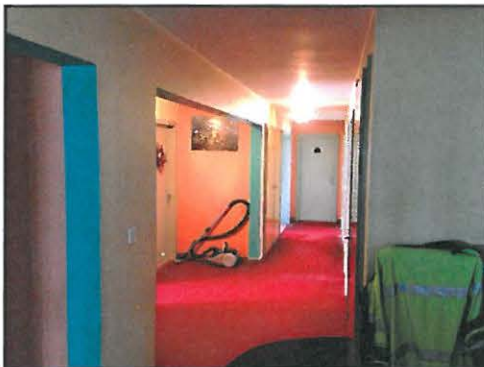
salle de bain



WC séparé



hall



combles :

galetas



L'entrée du bâtiment est accessible des deux côtés des façades N-E et N-O. La circulation intérieure est assurée par une cage d'escaliers du sous-sol au galetas. A noter que l'accès au galetas se fait par l'appartement de l'étage.



L'immeuble est desservi par une route facile d'accès. Les véhicules disposent d'une grande place de parcs et d'un accès à l'intérieur du bâtiment par le garage.



5. ETAT DU BATIMENT

Extérieur :

L'état général du bâtiment nécessite des travaux de rénovation. Les façades en maçonnerie peuvent être conservées en l'état, moyennant quelques travaux de rafraîchissement. Les fenêtres en revanche sont à changer. La couverture en tuiles est en bon état. La place goudronnée devant l'immeuble peut être conservée telle quelle. Le jardin est bien entretenu.

Intérieur :

L'état général du sous-sol à l'étage est bon. Des travaux de rafraîchissement sont à envisager. En revanche, les installations sanitaires, les équipements de cuisine et le chauffage sont d'origine et nécessitent d'être changés. La charpente semble être en bon état.

6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES

Zone de village (ZV) :

1. Destination : Habitations, services, commerces, artisanat et activités agricoles.
2. Degré de sensibilité au bruit : DS III selon l'OPB.
3. Ordre de constructions : Non contiguë.
4. Indice brut d'utilisation du sol : IBUS = max. 1,07.
5. Indice d'occupation du sol : IOS = max. 0,50.
6. Hauteurs : Hauteur totale h. = 12,00 m.
Hauteur de façade hf. = 10,50 m.
7. Distances aux limites : $D = h/2$, min. 4,00 m.
8. Architecture : Le genre, l'implantation, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction, les ouvertures et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés, de même que leurs abords doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins caractéristiques.
9. Toiture : des toits plats sont interdits à l'exception des petites constructions et annexes, au sens du ReLATec.

Zone libre (ZL) :

1. Destination : Cette zone est destinée à la structuration du site bâti et à la préservation de secteurs libres de constructions aux abords de constructions protégées.
2. Degré de sensibilité : DS III selon l'OPB.
3. Constructions et installations : Cette zone est grevée de l'interdiction de bâtir. Seuls les constructions et aménagements suivants sont admis :
 - constructions de minime importance nécessaires pour l'entretien de la zone.
 - aménagement d'espaces verts (parc, place de jeu).

7. AUTRES RENSEIGNEMENTS

Parcelle : art. 2024	en zone de village	m2	1'328.00
	en zone libre	m2	<u>2'469.00</u>
	total	m2	<u>3'797.00</u>
Cube SIA estimé :		m3	2'310.00
IBUS estimé :			0.66
IOS estimé :			0.22
(selon calcul du cube SIA annexé.)			
Taxation ECAB :	valeur assurée 2012	sFr.	888'700.00
Droits de gage immobiliers :	rang 1 ; cédule hypothécaire au porteur	sFr.	100'000.00
	rang 2 ; cédule hypothécaire de registre	sFr.	100'000.00

8. ESTIMATION DU PRIX D'ACHAT

Cette estimation est basée sur une analyse des données connues et à disposition. Il ne s'agit pas d'une expertise détaillée de l'objet mais d'une estimation d'un ordre de grandeur de prix en vue d'un achat. Les montants indiqués pourraient faire l'objet de quelques corrections dans le cadre d'une analyse plus approfondie.

a. Bâtiment	2'310.00 m3 x sFr. 580.00*	sFr.	1'339'800.00
*prix moyen estimé valeur à neuf.			
b. Frais d'entretien (chauffage / fenêtres / peintures, etc.)		./. sFr.	100'000.00
c. Dépréciation du bâtiment			
• Admis 1% par année de diminution de la valeur			
• Date de construction du bâtiment 1960			
• Date de rente projetée 2013			
• Différence 53 ans, soit ;	(1'239'800.00 x 53) / 100	./. SFr	<u>657'094.00</u>
Sous-total bâtiment		sFr.	<u>582'706.00</u>
d. Terrain en zone de village	1'328.00 m2 x sFr. 160.00	sFr.	212'480.00
Terrain en zone libre	2'469.00 m2 x sFr. 3.00	+ sFr.	<u>7'407.00</u>
Sous-total terrains		sFr.	<u>219'887.00</u>
Totaux :			
Sous-total bâtiment		sFr.	582'706.00
Sous-total terrains		+ sFr.	<u>219'887.00</u>
Total estimation du prix de vente		sFr.	<u>802'593.00</u>
Total arrondi		sFr.	<u>802'600.00</u>

9. PROPOSITIONS ETAPES DE RENOVATION ET TRANSFORMATIONS

Travaux urgent:

- a. Changement de la chaudière : **Sfr. 40'000.00**

Etape 1 ; urgence conseillée

- a. Bâtiment : **Sfr. 481'000.00** (selon devis estimatif annexé).
b. Extérieurs : inchangé à laisser en l'état.

Etape 2 ; travaux intérieurs

- a. Bâtiment : **Sfr. 489'000.00** (selon devis estimatif annexé).
b. Extérieurs : inchangé à laisser en l'état.

Etape 3 ; création d'un appartement dans les combles

- a. Bâtiment : **Sfr. 234'000.00** (selon devis estimatif annexé).
b. Extérieurs : inchangé à laisser en l'état.

Etape 4 ; création de deux salles de classe ou toutes autres activités scolaires au rez-de-chaussée

- a. Bâtiment : **Sfr. 213'000.00** (selon devis estimatif annexé).
b. Extérieurs : inchangé à laisser en l'état.

10. CONCLUSION

En dehors des coûts de rénovation calculés précédemment, une extension du bâtiment au Sud-Est de la parcelle est possible sur environ 90,00 m². Si on tient compte des 4 niveaux actuels, cela donnerait environ 360,00 m² de surface habitable (voir plan de situation). Cet agrandissement est également possible si vous souhaitez détacher une partie du terrain situé entre les articles 2029 et 2031 à l'ouest de la parcelle (voir feuille de calcul).

En ce qui concerne la zone libre où aucune nouvelle construction n'est admise, l'aménagement d'un parking public est impossible et non compatible avec la zone (voir courriel du SeCa). En revanche, la construction d'une place de jeux peut être envisagée.

Dans le cas d'une panne fatale avant le développement du projet final de la chaudière, il serait approprié de trouver une solution intermédiaire telle que l'installation d'une chaudière provisoire, une chaudière d'occasion ou une chaudière neuve à prix bas. Ceci afin de ne pas porter préjudice au projet futur de la partie chauffage.

Dans l'étape 1, il vous est proposé le remplacement du chauffage. Il apparaît judicieux d'étudier la possibilité de raccorder le bâtiment au chauffage à distance ou à l'installation d'une pompe à chaleur comme proposée dans cette étape.

Dans l'étape 2, les travaux concernent la remise à neuf de tous les locaux.

Dans l'étape 3, nous vous proposons l'aménagement des combles avec un ou deux appartements, à définir. Le montant calculé dans le devis correspond à un appartement.

Dans l'étape 4, l'aménagement de deux salles de classe est possible sur une surface à déterminer. Lors de notre visite, nous n'avons pas pu accéder à ce niveau. A noter que cet espace peut également être prévu pour une bibliothèque ou une autre affectation à définir.

11. LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

- Extrait du Registre Foncier du 28 novembre 2012.
- Protocole et décision d'estimation de l'ECAB.
- Courriel du SeCa du 15 juillet 2013.
- Un extrait du plan de situation au 1 :500.
- Calcul du cube SIA.
- Devis estimatif, étape 1 du 24 juillet 2013.
- Devis estimatif, étape 2 du 24 juillet 2013.
- Devis estimatif, étape 3 du 24 juillet 2013.
- Devis estimatif, étape 4 du 24 juillet 2013.
- Un devis n° A-19932 du 10 juillet 2013 de Favorol Papaux SA pour la fourniture et pose de fenêtres en bois aluminium.
- Un devis n° 108205 du 10 juillet 2013 de Favorol Papaux SA pour la fourniture et pose de volets roulants.

Générale Architecture Sàrl



Philippe Neuhaus

Treyvaux, le 29 juillet 2013



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa

Rue Joseph-Piller 13, case postale, 1700 Fribourg

T +41 26 305 35 72, F +41 26 305 35 79
Courriel: rfsarine@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Treyvaux / 2024

Registre foncier: fédéral
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Commune: 2226.11Treyvaux
No immeuble: 2024
Immeuble dépendant:
Nom local*: Le Pré de la Maison
No plan*: 1
Surface*: 3797 m2, Mensuration fédérale
Mutation*: 01.04.2005 ACE Nouvelle mensuration
Nature*: Place (revêtue)
Pré
Jardin potager
Bâtiments*: Habitation mixte, No. ass. 11
Le Pré de la Maison 11
Mentions de la mens. officielle*:
Observations*:

Propriété:

Part de copropriété No Treyvaux/2024-01 pour 1/2	21.11.2008 2008/6311/0 Immatriculation
Part de copropriété No Treyvaux/2024-02 pour 1/4	21.11.2008 2008/6311/0 Immatriculation
Part de copropriété No Treyvaux/2024-03 pour 1/4	21.11.2008 2008/6311/0 Immatriculation

Mentions:

01.04.2005 NM Point(s) fixe(s) de mensuration, ID.2004/005045

Servitudes:

06.11.1967 83565	(C)	Droit de construire au delà de la distance légale avec droits de vue, ID.2004/005046 en faveur de Treyvaux/2029
01.04.2005 NM	(C)	Conduite d'adduction d'eau, ID.2004/005047 en faveur de Commune de Treyvaux, Treyvaux

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobiliers)

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Treyvaux / 2024

Registre foncier: fédéral
Mensuration officielle: fédérale

Droits de gage immobiliers:

27.10.2008 2008/5725/0	Rang 1, Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 100'000.--, RF No 5725/0 du 27.10.2008, Intérêt max. 10% ID.2008/001705, Annotation: Profite des cases libres
09.03.2012 2012/1396/0	Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, Fr. 100'000.--, RF No 1396 du 9.3.2012, Intérêt max. 10% ID.2012/000446, Annotation: Profite des cases libres Créancier UBS AG, Zürich und Basel

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 27 novembre 2012: aucune

1700 Fribourg, le 28 novembre 2012, 12:26

Le Conservateur



Explications

- 1) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- 2) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) ID = numéro d'identification.
- 4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC. (art. 163 ORF).

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments, Fribourg
Kantonale Gebäudeversicherung, Freiburg

Propriétaire / Eigentümer :

50546
Dousse Communauté héréditaire c/o Kolly Yvette
Rte de la Raveire 2
1728 Rossens FR

Protocole original / Originalprotokoll



COMMISSION D'ESTIMATION DE
L'ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BATIMENTS

No assuré 50546
District SARINE
Commune 155
TREYVAUX
No rue 510
No bâtiment 343 11
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

DATE AVIS : 18.02.2003 - barrash
COMMUNE : Treyvaux
PROPRIETAIRE : Dousse-Mauron Louis et Canisia
Rte de la Gruyère 14
1700 Fribourg

NO ASSURE : 50546
RUE : 0 Rue 0

NO BAT. : 343

		Langue	F
Cadastre folio	NM	Plan folio 1	Article 2024 167
Propriétaire du fonds	LE(S) MEME(S)		
Géomètre		Figure-t-il au plan ?	OUI
Coordonnées	577'020/175'200	Faut-il modifier le plan	NON
Commune	TREYVAUX	Altitude	
Lieu-dit ou nom rue	AU VILLAGE Le Pré de la Maison	District	SARINE
Motif de l'estimation	OFFICIEL	Date avis ECAB	21.01.1999
No du permis constr.		Début des travaux	
Date du permis		Fin des travaux	

Code AEAI	29	Affectation	HABITATION AVEC BUREAUX ET DEPOTS
Nbr. niveaux	4	Nbr apparts.	1
			Bâtiment protégé classe

Risques spéciaux no.		% soumis	
Risque industriel	NON	Situation	NON CONTIGU(E) Etat du bâtiment
Classe	1	Indexation	OUI
			BON

Mur coupe-feu	NON	Ascenseur	NON	Détection	NON
Paratonnerre	NON	Sprinkler	NON	Type de chauffage	HUILLE
Parafoudre	NON			Citerne	INTÉRIEURE
Exclusion éléments naturels	NON				
Motif exclusion					

Observations concernant la police du feu NON

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	10.03.1999	21.09.1961
Estimation de base	736'000	202'000
Suppl. valeur à neuf	%	%
Valeur assurée	736'000	726'000
Investissement		
M3	2'394	2'370
Année de construction	1960	de transformation

Canon

Remarques:

Correction de
la classe

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le 04 AVR. 2000

La commission d'estimation
J.-PIERRE VONLANTHEN
MARCEL MOREL

J.-PIERRE VONLANTHEN

Contrôle direction

Enregistrement TED 20 AVR. 2000 MP

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le

31.03.1999

AI 002 x 0103 50300

Valeur assurée 2012 / Versicherter Wert 2012 : SFr. 888'700.00

Indexation 1999 - 2012 : 20.75 %

De : Losa Ian <Ian.Losa@fr.ch>
Objet : **Zone libre - Treyvaux**
Date : 15 juillet 2013 17:34:41 HAEC
À : "ganeuhaus@bluewin.ch" <ganeuhaus@bluewin.ch>
Cc : Gountanis Evangelos <Evangelos.Gountanis@fr.ch>

Bonjour Monsieur,

Suite à notre téléphone de la semaine passée, je peu vous donner les informations suivantes.

L'article 2024 du Registre foncier (RF) est partiellement affecté à la zone libre (ZL). Sur la partie du bien fond qui se trouve en ZL il n'est pas envisageable de construire des parkings. En effet, l'article 29 du règlement communal d'urbanisme (RCU) stipule que, de façon générale et à l'exception des objets mentionnés, la zone en question « est grevée de l'interdiction de bâtir ». Par « interdiction de bâtir », il faut comprendre que les objets soumis à l'obligation de permis (cf. art. 135 al. 1 LATeC) ne sont pas admis. En plus, selon la définition du caractère des zones libres donné par la LATeC (cf. article 56 LATeC), des parkings ne peuvent pas être considérés comme des constructions ou installations compatibles au caractère d'une zone libre.

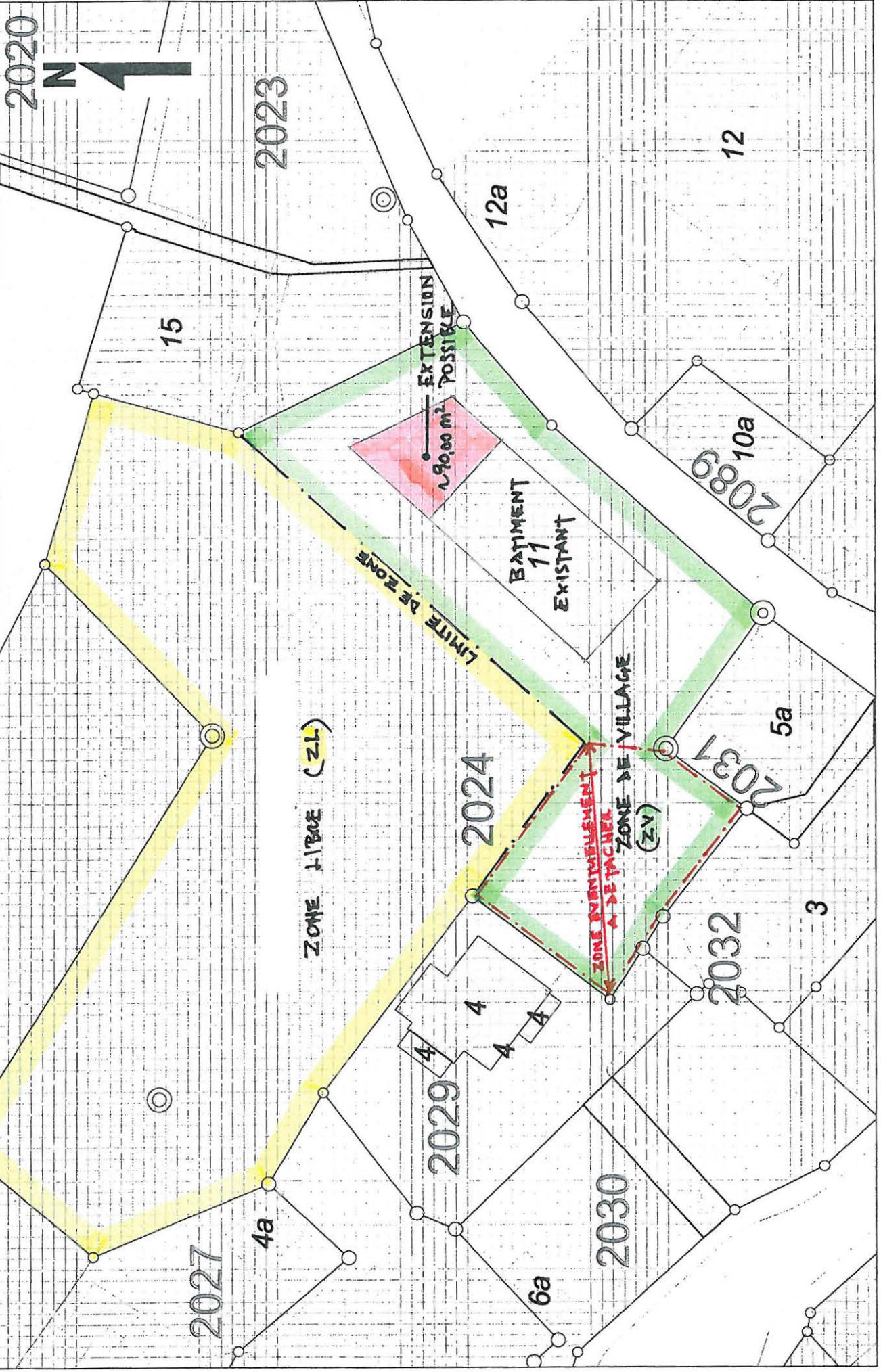
Par contre, des places de jeux peuvent être réalisées en ZL. Cette possibilité est expressément mentionnée par le RCU dans les constructions et aménagements admis.

Espérant avoir répondu à votre question je vous adresse, Monsieur, mes meilleures salutations,

Ian Losa, Aménagiste
ian.losa@fr.ch, T +41 26 305 36 20

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA
Section aménagement local
Abteilung Ortsplanung
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg
T +41 26 305 36 13, F +41 26 305 36 16, www.fr.ch/seca

Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions **DAEC**
Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion **RUBD**



1) CALCUL DU CUBE SIA - (estimation)

Bâtiment;						
sous-sol,rez,étage.combles	20.65	10.65	10.50	1.00	2309.19	
					<u>2309.19</u>	

TOTAL 1) CUBE SIA

2309.19

TOTAL 1) CUBE SIA arrondi

2310.00

2) INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL (IBUS) - (estimation)

Sous-sol:						
zone excavée brute	20.65	10.65	1.00	1.00	219.92	
Rez-de-chaussée:						
zone service	20.65	10.65	1.00	1.00	219.92	
Etage:						
zone habitation	20.65	10.65	1.00	1.00	219.92	
Combles:						
zone galetas	20.65	10.65	1.00	1.00	219.92	
Somme des surfaces de plancher (SP):					<u>879.69</u>	
Surface de terrain déterminante (STd):					<u>1328.00</u>	

2) INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL (IBUS)

0.66

règlement

1.07

2) Réserve de surface de plancher estimée: 541.27 m2

2a) INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL (IBUS) - (estimation sans terrain ouest de la parcelle)

Somme des surfaces de plancher (SP):	<u>879.69</u>
Surface de terrain déterminante (STd): (surface estimée en moins 390.00 m2)	<u>938.00</u>

2a) INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL (IBUS)

0.94

règlement

1.07

3) INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS)

Bâtiment:

zone habitation	20.65	10.65	1.00	1.00	219.92
zone couverts d'entrée	1.50	1.20	1.00	1.00	1.80
	5.00	1.20	1.00	1.00	6.00
zone balcon	15.00	1.20	1.00	1.00	18.00
zone avant-toit	23.05	1.20	1.00	1.00	27.66
	10.65	1.20	1.00	1.00	12.78

Surface déterminante d'une construction (SdC):

286.16

Surface de terrain déterminante (STd):

1328.00

3) INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS)

0.22

règlement

0.50

3) Réserve de surface estimée: 377.84 m2

3a) INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS) - (estimation sans terrain ouest de la parcelle)

Surface déterminante d'une construction (SdC):

286.16

Surface de terrain déterminante (STd): (surface estimée en moins 390.00 m2)

938.00

3a) INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS)

0.31

règlement

0.50

Bâtiment de l'hoirie Dousse
Pré de la Maison 11 à Treyvaux (art. 2024 RF)

Devis estimatif du 24 juillet 2013

ETAPE 1 - Urgence conseillée

2	BATIMENT	Fr 466'000.00
2111	Echafaudages	Fr 15'000.00
2140	Construction en bois	Fr 41'000.00
2211	Fenêtres en bois et métal	Fr 62'000.00
2220	Ferblanterie	Fr 47'000.00
2261	Isolation de façades	Fr 90'000.00
2282	Stores à lamelles	Fr 18'000.00
2340	Paratonnerre	Fr 8'000.00
2420	Chauffage	Fr 60'000.00
2430	Panneaux solaires	Fr 50'000.00
2910	Architecte	Fr 61'000.00
2940	Ingénieur CVS	Fr 3'000.00
2960	Géomètre et gabarits	Fr 1'000.00
2990	Divers et imprévus	Fr 10'000.00
4	AMENAGEMENTS EXT.	Fr 5'000.00
4210	Jardinage	Fr 5'000.00
5	FRAIS SECONDAIRES	Fr 10'000.00
5110	Autorisations	Fr 2'000.00
5240	Frais de reproductions	Fr 1'000.00
5310	Assurances RC et TC	Fr 2'000.00
5430	Intérêts crédit de construction	Fr 3'000.00
5690	Frais de chantier	Fr 2'000.00
	COUT DES TRAVAUX	Fr 481'000.00

Validité du devis décembre 2013

Bâtiment de l'hoirie Dousse
Pré de la Maison 11 à Treyvaux (art. 2024 RF)

Devis estimatif du 24 juillet 2013

ETAPE 2 - Travaux intérieurs

2	BATIMENT	Fr 474'000.00
2110	Travaux de maçonnerie - béton armé	Fr 20'000.00
2320	Installations électriques	Fr 60'000.00
2450	Ventilation contrôlée	Fr 40'000.00
2530	Poste incendie	Fr 2'000.00
2540	Tuyauterie sanitaire	Fr 36'000.00
2580	Agencement de cuisine	Fr 20'000.00
2710	Plâtrerie	Fr 10'000.00
2730	Menuiserie intérieure	Fr 71'000.00
2810	Chapes	Fr 40'000.00
2816	Carrelages	Fr 53'000.00
2851	Peinture intérieure	Fr 40'000.00
2870	Nettoyage du bâtiment	Fr 5'000.00
2910	Architecte	Fr 62'000.00
2920	Ingénieur civil	Fr 2'000.00
2940	Ingénieur CVS	Fr 3'000.00
2990	Divers et imprévus	Fr 10'000.00
4	AMENAGEMENTS EXT.	Fr 5'000.00
4011	Terrassements	Fr 5'000.00
5	FRAIS SECONDAIRES	Fr 10'000.00
5110	Autorisations et divers	Fr 2'000.00
5240	Frais de reproductions	Fr 1'000.00
5310	Assurances RC et TC	Fr 2'000.00
5430	Intérêts crédit de construction	Fr 3'000.00
5690	Frais de chantier	Fr 2'000.00
COUT DES TRAVAUX		Fr 489'000.00

Validité du devis décembre 2013

Bâtiment de l'hoirie Dousse
Pré de la Maison 11 à Treyvaux (art. 2024 RF)

Devis estimatif du 24 juillet 2013

ETAPE 3 - Création d'un appartement dans les combles

2	BATIMENT	Fr 233'000.00
2110	Travaux de maçonnerie - béton armé	Fr 25'000.00
2220	Velux	Fr 15'000.00
2320	Installations électriques	Fr 15'000.00
2420	Chauffage	Fr 5'000.00
2540	Tuyauterie sanitaire	Fr 10'000.00
2580	Agencement de cuisine	Fr 20'000.00
2710	Plâtrerie	Fr 4'000.00
2730	Menuiserie intérieure	Fr 57'000.00
2810	Chapes	Fr 16'000.00
2816	Carrelages	Fr 18'000.00
2851	Peinture intérieure	Fr 12'000.00
2870	Nettoyage du bâtiment	Fr 500.00
2910	Architecte	Fr 30'000.00
2940	Ingénieur CVS	Fr 500.00
2990	Divers et imprévus	Fr 5'000.00
5	FRAIS SECONDAIRES	Fr 1'000.00
5430	Intérêts crédit de construction	Fr 500.00
5690	Frais de chantier	Fr 500.00
	COUT DES TRAVAUX	Fr 234'000.00

Validité du devis décembre 2013

Bâtiment de l'hoirie Dousse
Pré de la Maison 11 à Treyvaux (art. 2024 RF)

Devis estimatif du 24 juillet 2013

ETAPE 4 - Création de deux salles de classe au rez-de-chaussée

2	BATIMENT	Fr 212'000.00
2320	Installations électriques	Fr 10'000.00
2540	Tuyauterie sanitaire	Fr 25'000.00
2580	Agencement de cuisine	Fr 5'000.00
2710	Plâtrerie	Fr 20'000.00
2730	Menuiserie intérieure	Fr 40'000.00
2851	Peinture intérieure	Fr 7'000.00
2870	Nettoyage du bâtiment	Fr 1'000.00
2910	Architecte	Fr 28'000.00
2940	Ingénieur CVS	Fr 1'000.00
2990	Divers et imprévus	Fr 5'000.00
3000	Ameublements	Fr 70'000.00
5	FRAIS SECONDAIRES	Fr 1'000.00
5240	Frais de reproductions	Fr 500.00
5430	Intérêts crédit de construction	Fr 500.00
	COUT DES TRAVAUX	Fr 213'000.00

Validité du devis décembre 2013



Générale Architecture Sàrl

Case postale 95
1733 Treyvaux

Votre contact:
Bertrand Schaller
026 414 95 73
b.schaller@f-p-sa.ch

Treyvaux, le 10. 7.13

DEVIS NO A-19932

Objet: Hoirie Dousse / Treyvaux

Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande et avons le plaisir de vous soumettre ci-dessous notre meilleure offre pour:

Fourniture et pose de:

CFC 221.1 FENETRES BOIS-ALUMINIUM, Favorol Papaux SA
TYPE: FP BA 74/74 Standard
test EMPA groupe Sollicitation 9A
Classe 4
Label FFF, code 208

Coefficient thermique de l'ensemble de la fenêtre
Uw: 1.0 W/m2k avec le verre indiqué ci-dessous.
(selon mesures normalisées 1550 x 1150 mm, 2 vantaux).

EXECUTION INTERIEURE: En sapin à peindre y compris la première couche d'imprégnation incolore par aspersion avec effet hydrofuge, diluable à l'eau.
- Ponçage des surfaces par égrenage.
- Application au pistolet de la couche de finition blanche RAL ou NCS à choix,
produit fini épaisseur moyenne 80 my.

FRIBOURG

Chemin du Clos d'Illens 10
CP 39 - 1733 TREYVAUX
T +41 26 414 95 00
F +41 26 414 95 10

VAUD

Chemin du Cloalet 4
CP 113 - 1023 CRISSIER 1
T +41 21 635 34 24
F +41 21 635 34 60

GENEVE

Rue Gustave-Revilliod 9
CP 1573 - 1227 LES ACACIAS
T +41 22 823 17 40
F +41 22 823 17 41

VALAIS

Rue Saint-Germain 40
CP 16 - 1965 SAVIESE
T +41 27 395 15 37
F +41 27 395 21 36

NEUCHÂTEL

Chemin du Clos d'Illens 10
CP 39 - 1733 TREYVAUX
T +41 32 725 44 00
F +41 32 725 44 01

www.f-p-sa.ch

info@f-p-sa.ch

Certification ISO 9001

CHE-105.928.111 TVA

EXECUTION EXTERIEURE:	<p>En profilé aluminium, assemblage mécanique collé et serti. Châssis des vantaux démontables pour permettre la mise en place des verres isolants. Châssis du cadre assemblé sur le pourtour. Fixation mécanique permettant la dilatation différente des matériaux.</p> <p>Traitement selon normes DIN avec thermolaquage au four, couleur à choix selon palette RAL ou NCS.</p> <p>Sections des bois et de l'aluminium,</p> <p>Epaisseur des cadres 64 mm</p> <p>Largeur des cadres selon spécification dans les positions (55 à 210 mm).</p> <p>Epaisseur des vantaux 79 mm</p> <p>Largeur du profil pour fenêtres 73 mm</p> <p>Largeur du profil pour portes-fenêtres 73 mm</p> <p>Largeur montant pour Eurobalco 95 mm</p> <p>Traverse inférieure des vantaux pour portes-fenêtres, largeur 73 mm</p>
VITRERIE:	<p>Comprise soit, verre isolant triple, selon descriptions dans les positions.</p> <p>Pose avec joint EPDM lié dans les angles.</p> <p>Les câles sont collées et disposées selon toutes les règles de l'art.</p> <p>La description et les valeurs (TL et/ou G en %) peuvent légèrement varier selon le choix du fournisseur.</p>
JOINT:	<p>D'étanchéité à chambre thermique.</p> <p>Pose dans la double rainure du cadre.</p> <p>Joint sur fermeture verticale, entre vantaux, à chambres thermiques permettant le croisement avec le joint du cadre.</p> <p>Joint complémentaire au recouvrement du vantail.</p>
FERREMENTS:	<p>Crémone promatisée EURONORM.</p> <p>Faux-compas blancs ou promatisés gris.</p> <p>Poignée blanche ou grise F1.</p>
PIECE D'APPUI:	<p>En aluminium en 2 parties;</p> <p>1ère partie fixe sur le cadre avec embout injecté à double ailettes en PVC.</p> <p>2ème partie amovible largeur de 33/45/59 mm.</p>

POSE: Système de remplacement avec nouveau cadre en applique et découpe du cadre existant selon détails de principe ou croquis ci-annexés N° R 2.212/A + R 2.260/A

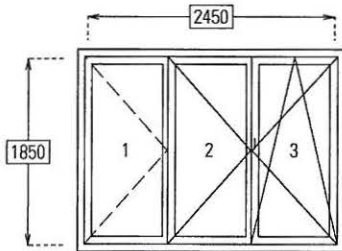
Le déplacement des meubles, la dépose des rideaux ainsi que le nettoyage des fenêtres ne sont pas compris dans notre offre.

DIMENSIONS: Vide de maçonnerie

Exécution des positions suivantes:

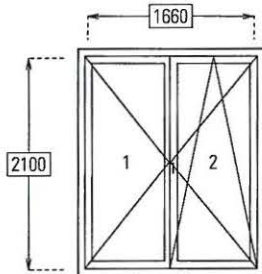
Construction:	Sys. bois-métal MINERGIE			
Composit.vitrage:	Silverstar ZERO E triple	GGQAA	36 mm	
	Verre ext.:	Silverstar ZERO E	4 mm	
	Interc./Rempl.:	Thermique, psi 0.03 noir avec Argon 90%	12 mm	
	Verre milieu:	Float	4 mm	
	Interc./Rempl.:	Thermique, psi 0.03 noir avec Argon 90%	12 mm	
	Verre int.:	Silverstar ZERO E	4 mm	
	Valeur EN673/410	UG: 0.7 W/m2K dB: 33	TL: 70 %	G: 47 %
Type vitr.compl.:	Aucun			

1 BM-Fenêtre 3-vtx.



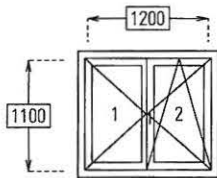
Bois lar:	Ga	95	Dr	95	Ht	95	Bs	95		
Vant.	1 B				Vant.	2 G				
	ROTO OF S+I fixe		GA			OF Fiches s.couvre-joint		GA		
Vant.	3 C									
	ROTO OB 2-vtx.angl.soufl		DR HTP	1000						
Dimensions:		2450/	1850		Pce	7	2236.00	15'652.00		

2 BM-Porte-Fenêtre 2-vtx.



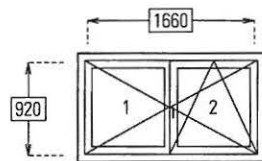
Bois lar:	Ga 95	Dr 95	Ht 95	Bs 95			
Vant.	1 B				Vant.	2 C	
OF 2èm ouvrant		GA			ROTO OB 2-vtx.angl.soufl		DR HTP 1000
Dimensions:	1660/ 2100		Pce	2	1851.00		3'702.00

3 BM-Fenêtre 2-vtx.



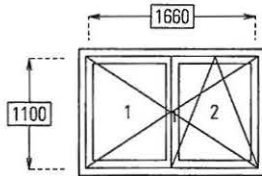
Bois lar:	Ga 95	Dr 95	Ht 95	Bs 95			
Vant.	1 B				Vant.	2 C	
OF 2èm ouvrant		GA			ROTO OB 2-vtx.angl.soufl		DR HTP 513
Dimensions:	1200/ 1100		Pce	11	1002.00		11'022.00

4 BM-Fenêtre 2-vtx.



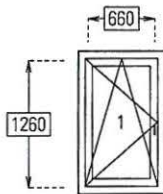
Bois lar:	Ga 95	Dr 95	Ht 95	Bs 95			
Vant.	1 B				Vant.	2 C	
OF 2èm ouvrant		GA			ROTO OB 2-vtx.angl.soufl		DR HTP 413
Dimensions:	1660/ 920		Pce	3	1084.00		3'252.00

5 BM-Fenêtre 2-vtx.



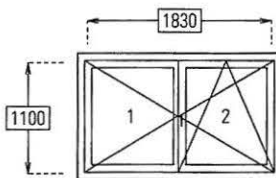
Bois lar:	Ga 95	Dr 95	Ht 95	Bs 95			
Vant.	1 B				Vant.	2 C	
OF 2èm ouvrant		GA			ROTO OB 2-vtx.angl.soufl		DR HTP 513
Dimensions:	1660/ 1100		Pce	1	1296.00		1'296.00

6 BM-Fenêtre 1-vtx.



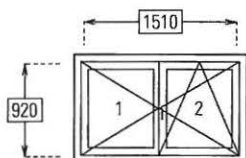
Bois lar:	Ga 95	Dr 95	Ht 95	Bs 95			
Vant.	1 A						
ROTO OB 1-vtl.		GA HTP	563				
Dimensions:	660/ 1260		Pce	1	778.00		778.00

7 BM-Fenêtre 2-vtx.



Bois lar:	Ga 95	Dr 95	Ht 95	Bs 95			
Vant.	1 B				Vant.	2 C	
OF 2èm ouvrant		GA			ROTO OB 2-vtx.angl.soufl		DR HTP 513
Dimensions:	1830/ 1100		Pce	1	1344.00		1'344.00

8 BM-Fenêtre 2-vtx.



Bois lar:	Ga	95	Dr	95	Ht	95	Bs	95				
Vant.	1 B						Vant.	2 C				
OF 2èm ouvrant				GA			ROTO OB 2-vtx.angl.soufl		DR HTP	413		
Dimensions:		1510/	920		Pce	6	1019.00			6'114.00		

CFC 221.6 PORTE D'ENTREE BOIS-ALUMINIUM EURO, Favorol Papaux SA
 TYPE FP BA: 74/79 Standard
 test EMPA groupe Sollicitation 9A
 Classe 4

Coefficient thermique de l'ensemble de la porte
Uw: 1.0 W/m2k avec le verre indiqué ci-dessous.

TYPE DE PORTE: P BA 12 de Favorol Papaux SA

EXECUTION INTERIEURE: En sapin à peindre y compris la première couche d'imprégnation incolore par aspersion avec effet hydrofuge, diluable à l'eau.
 - Ponçage des surfaces par égrenage.
 - Application au pistolet de la couche de finition blanche RAL 9010,
produit fini épaisseur moyenne 80 my.

EXECUTION EXTERIEURE: En profilé aluminium, assemblage mécanique collé et serti.
 Châssis du cadre assemblé sur le pourtour. Fixation mécanique permettant la dilatation différente des matériaux.
 Traitement selon normes DIN avec thermolaquage au four, couleur à choix selon palette RAL ou NCS.

OUVERTURE: Vers l'intérieur;
section des bois et de l'aluminium,
épaisseur des cadres 64 mm
largeur des cadres 55 à 210 mm
épaisseur des vantaux 84 mm
largeur des vantaux (Profil 120 mm) 150 mm
traverse inf. des vantaux (120 mm) 155 mm

VITRERIE: Comprise soit, verre isolant **triple**,
selon descriptions dans les positions.
Pose avec joint EPDM lié dans les angles.
Les câbles sont collés et disposés selon toutes
les règles de l'art.
La description et les valeurs (TL et/ou G en %)
peuvent légèrement varier selon le choix
du fournisseur.

JOINT: D'étanchéité à chambre thermique.
Pose dans la double rainure du cadre.
Joint sur fermeture verticale, entre vantaux, à
chambres thermiques permettant le croisement
avec le joint du cadre.
Joint complémentaire au recouvrement du vantail.

FERREMENTS: Pour ouverture intérieure et extérieure
Serrure multipoint avec cylindre.
Garniture nickelée, gâches de sécurité.

FICHES: Pour ouverture vers l'intérieur = fiches Hercula à 3
branches, diamètre 20 mm, minimum 3 pièces par vantail
selon dimensions.

PIECE D'APPUI: En aluminium éloxé naturel; seuil HEBGO 164
avec coupure thermique.
Fixation par vis inox.

POSE: Idem fenêtres.

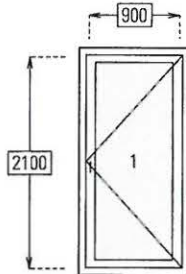
DIMENSIONS: Vide de maçonnerie

Exécution des positions suivantes:

Composit.vitrage: Pan. PF. BM affleuré
Type vitr.compl.: Aucun

GPAN2 28 mm

9 BM-Porte-Fenêtre 1-vtx.



Bois lar: Ga 95 Dr 95 Ht 95 Bs 95

Vant. 1 A

OF 1-vtl. KABA 45 mm

DR HTP 1000

Poignée ext.coud bass DR.

Dimensions: 900/ 2100 Pce 1 2709.00 2'709.00

COMPLEMENTS

11	Dépose complète en sciant les cadres sur le pourtour et évacuation des fenêtres existantes y compris taxes de décharge. Pour l'ensemble des fenêtres.	gl	1.00	4374.00	4'374.00
12	Remplissage entre nouveau cadre et maçonnerie (ou ancien cadre) par mousse expansée PU; sur le pourtour du cadre. Pour l'ensemble des fenêtres.	m1	215.00	8.00	1'720.00
13	Couvre-joint de finition intérieure entre nouveau cadre et embrasure; section, 30 * 8 mm; exécution à peindre y compris imprégnation blanche par trempage, 2ème + 3ème couches par giclage en usine avec ponçage intermédiaire soit peinture finie idem fenêtres; sur le pourtour du cadre. Pour l'ensemble des fenêtres.	m1	215.00	22.00	4'730.00

14	Jointoyage extérieur d'étanchéité entre maçonnerie et nouveau cadre avec silicone incolore ou blanc; sur le pourtour du cadre. Section jusqu'à 5 x 5 mm Pour l'ensemble des fenêtres.	m1	192.00	16.00	3'072.00
	Total brut				59'765.00
	Rabais		3.00 %		1'792.95 -
	Escompte		2.00 %		1'159.45 -
	TOTAL NET HORS TAXES				56'812.60
	TVA		8.00 %		4'545.00
	TOTAL NET TTC				61'357.60

CONDITIONS: 1/3 du montant adjudgé vous sera demandé à la commande.

DÉLAI : A convenir selon notre planning de fabrication

VALIDITÉ DE L'OFFRE: 3 mois.

Nota Bene : Nous nous réservons le droit de modifier nos textes selon l'évolution des matériaux et des techniques de fabrication.

Les échafaudages ou tout autre moyen assurant la sécurité sur le chantier dans le cadre de ces travaux, ne sont pas compris dans notre offre.

Toutes modifications (quantité, dimensions, finition) engendrent une variation de prix.

Nous restons à votre entière disposition pour de plus amples renseignements et vous présentons, Monsieur, nos salutations distinguées.

Favorol Papaux SA



Jean-Baptiste Aubry

ANNEXE : 2 Détails 1/1 N° R 2.212/A + R 2.260/A

FRIBOURG

Chemin du Clos d'Illens 10
CP 39 - 1733 TREYVAUX
T +41 26 414 95 00
F +41 26 414 95 10

VAUD

Chemin du Closalet 4
CP 113 - 1023 CRISSIER 1
T +41 21 635 34 24
F +41 21 635 34 60

GENEVE

Rue Gustave-Revilliod 9
CP 1573 - 1227 LES ACACIAS
T +41 22 823 17 40
F +41 22 823 17 41

VALAIS

Rue Saint-Germain 40
CP 16 - 1965 SAVIESE
T +41 27 395 15 37
F +41 27 395 21 36

NEUCHÂTEL

Chemin du Clos d'Illens 10
CP 39 - 1733 TREYVAUX
T +41 32 725 44 00
F +41 32 725 44 01

www.f-p-sa.ch

info@f-p-sa.ch

Certification ISO 9001

CHE-105.928.111 TVA



GENERALE ARCHITECTURE
SARL
CASE POSTALE 95

BS 'JDC

1733 TREYVAUX

DEVIS NO 108205

1733 TREYVAUX, LE 10/07/13

CONCERNE : HOIRIE DOUSSE - TREYVAUX

MADAME, MONSIEUR,

SUITE A L'ENTRETIEN QUE VOUS AVEZ EU AVEC M. SCHALLER
NOUS AVONS L'AVANTAGE DE VOUS SOUMETTRE NOS PRIX POUR :

FOURNITURE ET POSE DE :

VOLET ROULANT A LAMES TUBULAIRES EN ALUMINIUM
THERMOLAQUE, AUTOPORTEUSES ET REMPLIES DE MOUSSE
POLYURETHANE (SANS CFC), AVEC AJOURS REGLABLES

- TYPE : ECOROL.

ENTRAINEMENT A MOTEUR.

COLORIS A CHOIX SELON NOTRE COLLECTION.

LAME FINALE EN ALUMINIUM ELOXE INCOLORE.

GUIDAGE LATERAL PAR COULISSES EN ALUMINIUM
ELOXE INCOLORE AVEC GARNITURE INSONORISANTE.

TUBE D'ENROULEMENT EN ACIER ZINGUE
AVEC PALIERS.

MOTEUR LOGE DANS LE TUBE D'ENROULEMENT

./.

FRIBOURG

Chemin du Clos d'Illens 10
CP 39 - 1733 TREYVAUX
T +41 26 414 95 00
F +41 26 414 95 10

VAUD

Chemin du Closalet 4
CP 113 - 1023 CRISSIER 1
T +41 21 635 34 24
F +41 21 635 34 60

GENEVE

Rue Gustave-Revilliod 9
CP 1573 - 1227 LES ACACIAS
T +41 22 823 17 40
F +41 22 823 17 41

VALAIS

Rue Saint-Germain 40
CP 16 - 1965 SAVIESE
T +41 27 395 15 37
F +41 27 395 21 36

NEUCHATEL

Chemin du Clos d'Illens 10
CP 39 - 1733 TREYVAUX
T +41 32 725 44 00
F +41 32 725 44 01

www.f-p-sa.ch

info@f-p-sa.ch

Certification ISO 9001

CHE-105.928.111 TVA

AVEC BUTEE DE FIN DE COURSE INFERIEURE
ET SUPERIEURE AINSI QUE PRISE ET FICHE
POUR COMMANDE INDIVIDUELLE.

NE JAMAIS COUPLER 2 OU PLUSIEURS MOTEURS
SUR UN MEME INVERSEUR SANS LES RELAIS
NECESSAIRES.

LV	HV				
2460 x 1850 +	100	PC	7	701.--	4.907.--
1200 x 1100 +	100	PC	10	445.--	4.450.--
1660 x 2100 +	100	PC	2	601.--	1.202.--
1660 x 1100 +	100	PC	1	483.--	483.--
DEPOSE COMPLETE ANCIEN VOLET A ROULEAU		PC	20	57.--	1.140.--
EVACUATION ET TAXE DE DECHARGE		PC	20	22.--	440.--

FOURNITURE ET POSE DE :

LAMBREQUIN EN ALUMINIUM, EPAISSEUR 1,5MM

TYPE NO 8/VSR, FERMANT DESSUS ET DEVANT,
THERMOLAQUE

LARGEUR	HAUTEUR				
2500	200	PC	7	237.--	1.659.--
1240	200	PC	10	117.--	1.170.--
1700	200	PC	3	161.--	483.--
COTE DE FERMETURE - PAR COTE		PC	40	24.--	960.--

./.

			16.894.--
RABAIS-ESCOMPTE	3,00 %		507.--
RABAIS SPECIAL	2,00 %		328.--
T.V.A.	8,00 %	16.059.--	1.285.--

			17.344.--
			=====

CONDITIONS DE PAIEMENT : CONDITIONS DE VENTE SELON NORMES SIA

VALIDITE DE L'OFFRE : 3 MOIS.
DELAI : A CONVENIR.

NOUS RESTONS A VOTRE DISPOSITION POUR TOUS RENSEIGNEMENTS
ET VOUS PRESENTONS NOS MEILLEURES SALUTATIONS.

FAVOROL PAPAUX SA
APU

ANNEXE: PROSPECTUS "VOLETS A ROULEAUX"

FRIBOURG
Chemin du Clos d'Illens 10
CP 39 - 1733 TREYVAUX
T +41 26 414 95 00
F +41 26 414 95 10

VAUD
Chemin du Closalet 4
CP 113 - 1023 CRISSIER 1
T +41 21 635 34 24
F +41 21 635 34 60

GENEVE
Rue Gustave-Revilliod 9
CP 1573 - 1227 LES ACACIAS
T +41 22 823 17 40
F +41 22 823 17 41

VALAIS
Rue Saint-Germain 40
CP 16 - 1965 SAVIESE
T +41 27 395 15 37
F +41 27 395 21 36

NEUCHATEL
Chemin du Clos d'Illens 10
CP 39 - 1733 TREYVAUX
T +41 32 725 44 00
F +41 32 725 44 01

www.f-p-sa.ch
info@f-p-sa.ch
Certification ISO 9001
CHE-105.928.111 TVA

