NOUVEAU PROJET

BEL HORIZON

3 VILLAS INDIVIDUELLES

COGESTIM





SOMMAIRE

SITUATION 4

DESCRIPTIF 5

PLANS 6

LISTE DE PRIX 10

INFORMATIONS 18

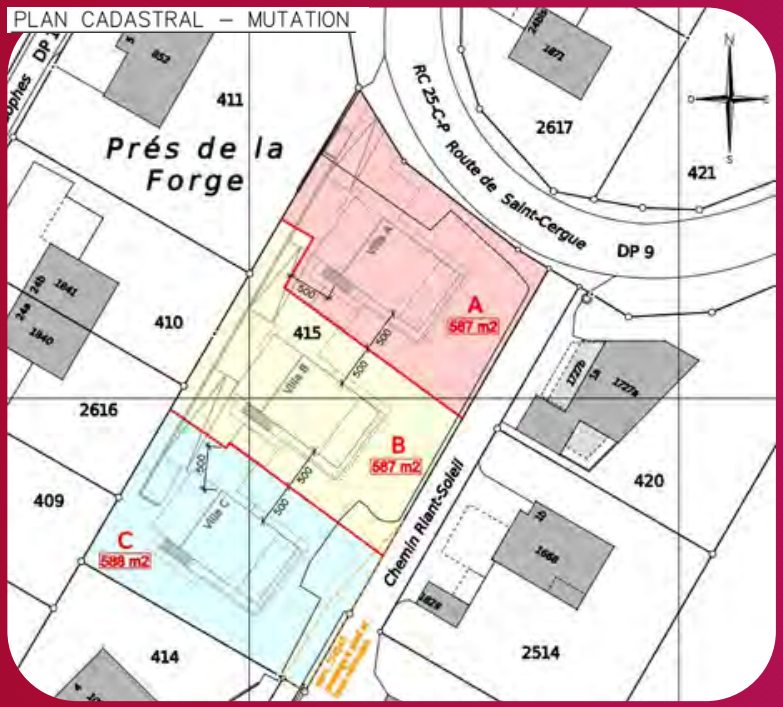
ÉTAPES DE VENTE 19

CONTACT COMMERCIALISATEUR 20

SITUATION

Le village d'Arzier est situé à 10 km des accès autoroutiers de Gland et de Nyon. Il est très régulièrement desservi par le train "Nyon - St-Cergue - La Cure". La commune offre de nombreuses possibilités d'activités en plein air et de nombreuses randonnées (marche et VTT).

C'est au centre du village d'Arzier, à distance de marche de toutes le commodités (auberge, Denner, gare et école) que nous vous proposons en exclusivité ce projet de 3 villas individuelles de 5.5 pièces sur plan.





DESCRIPTIF

Les maisons, d'unesurface habitable de plus de 150 m² profiteront d'un panorama exceptionnel sur les Alpes et le Léman. Les grandes baies vitrées offriront une luminosité naturelle optimale à chaque logement et les finitions seront bien entendu au choix des acquéreurs avec des budgets généreux.

Afin de bénéficier de la magnifique vue sur le lac, l'espace jour prendra place à l'étage de la villa et se prolongera par une vaste terrasse de plus de 40 m². La cuisine jouira d'un cellier attenant, le séjour profitera de larges ouvertures sur la terrasse. Un toilettes invités complètera ce niveau.

L'espace nuit, au rez-de-chaussée, bénéficiera d'une chambre parentale avec salle de douche attenante, de 3 chambres supplémentaires et d'une seconde salle d'eau (bains et WC).
Une buanderie, une cave, le local technique et un grand disponible composeront les sous-sols de chaque habitation.

Les villas seront chauffées par une pompe à chaleur, distribution de chaleur par le sol et profiteront de panneaux solaires photovoltaïques en toiture afin de minimiser au mieux leur impact environnemental et leur consommation d'énergie.

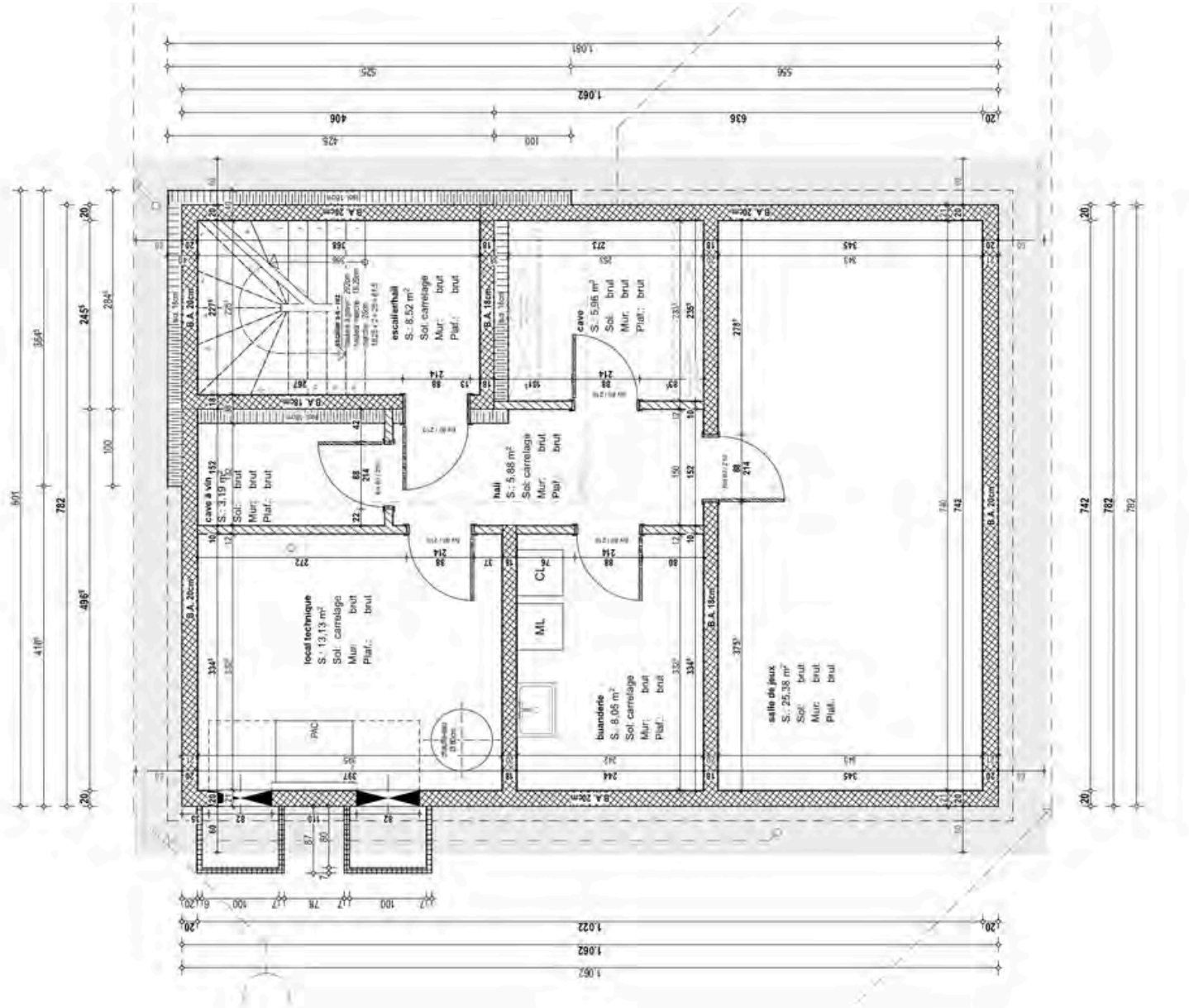
Un grand couvert à voiture et vélos de plus 30 m² ainsi qu'une place de parking extérieure compléteront chaque propriété.
Chaque villa bénéficiera d'une parcelle individuelle d'environ 600 m2 et sera complètement indépendante.







PLANS

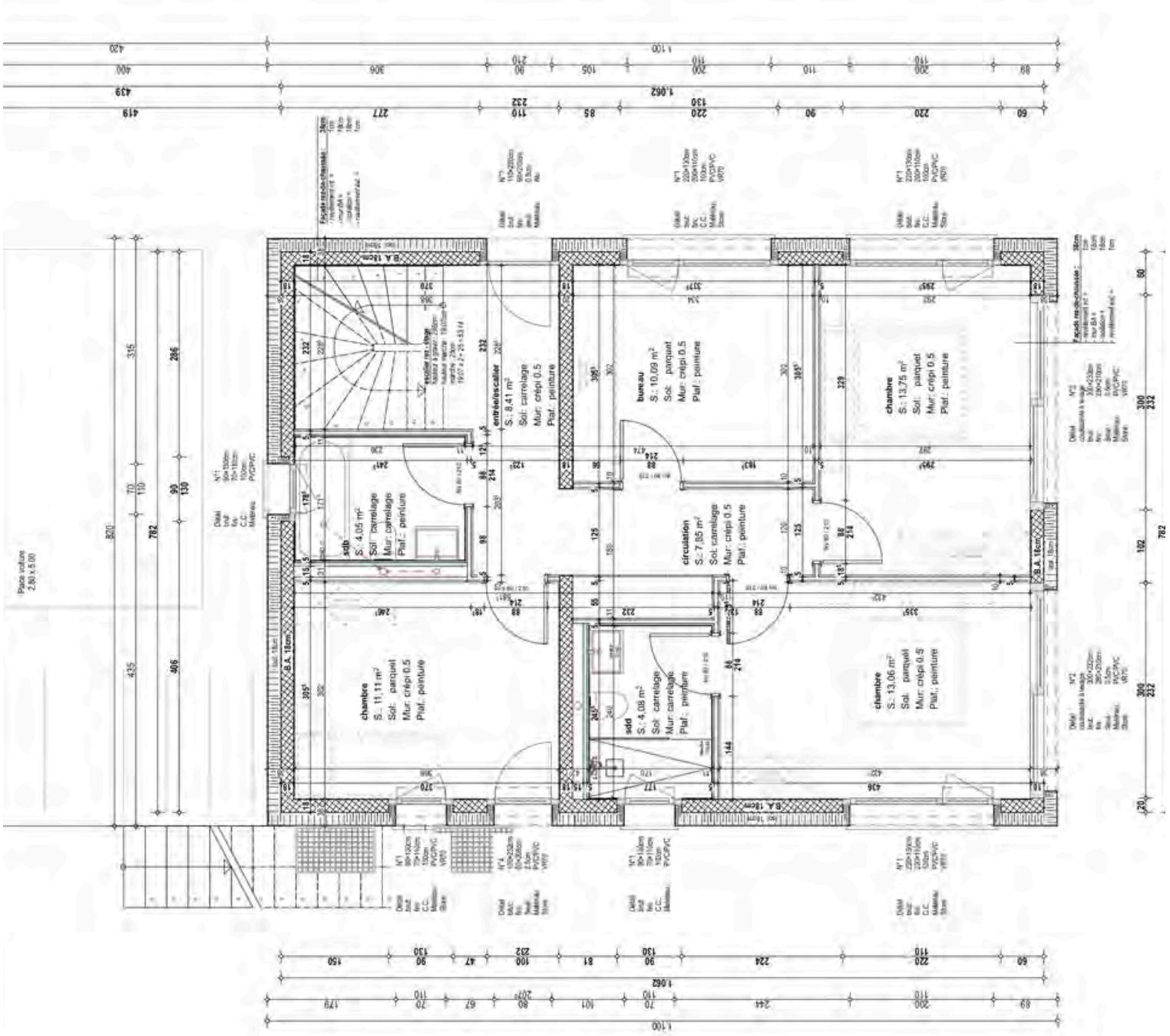


17.08.2026

Villa A, B, C
sous-sol

Plans quotés

BEL HORIZON

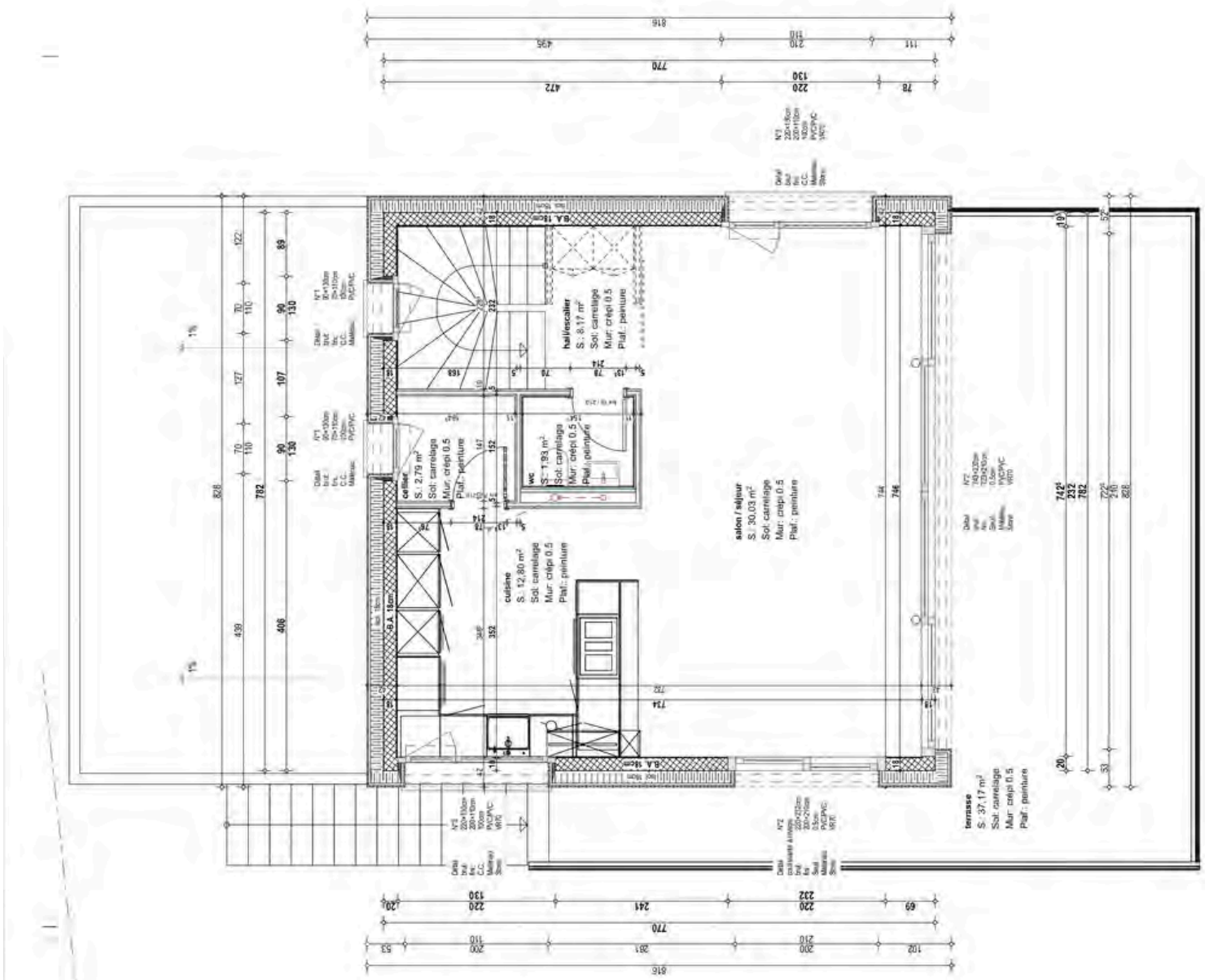


17.08.2026

Villa A, B, C
rez-de-chaussée

Plans quotés

BEL HORIZON



17.08.2026

Villa A, B, C
1er étage

Plans quotés

BEL HORIZON

LISTE DE PRIX

23.09.2026

Arzier - Bel Horizon - Route de St-Cergue 23

Lot	Pièces	Surf. hab. brute	Surface utile	Surface jardin	Surface parcelle	Parking	Prix de vente	Terrain	Contrat EG	Statut
Villa A	5.5	159	243	257	587	1 couvert + 1 ext.	1 830 000	840 000	990 000	Option
Villa B	5.5	159	243	242	587	1 couvert + 1 ext.	1 950 000	960 000	990 000	Disponible
Villa C	5.5	159	243	282	588	1 couvert + 1 ext.	1 890 000	900 000	990 000	Disponible

Volume SIA 416 hors couvert à voiture : 767 m3

Balcon / terrasse : 42.2 m2















INFORMATIONS

Livraison	Eté 2028
Budgets	Selon descriptif de construction Agencement cuisines : CHF 40'000.-- Parquet: CHF 100.--/m^2.* Faïence et carrelage: CHF 60.--/m^2.*
Commodités	Commerces de proximité : 200 mètres Centre commercial : 10 kilomètres École primaire : 350 mètres Restaurants : 200 mètres Agence postale : 200 mètres
Transports publics	Gare du train (ligne Nyon - St-Cergue - la Cure) : 500 mètres
Construction	Construction neuve conforme aux normes SIA en vigueur. Triple vitrage, PAC air/eau, panneaux photovoltaïques en toiture. Bâtiment à haute efficacité énergétique.

*Les fournisseurs seront choisis par l'entreprise générale.

ÉTAPES DE VENTE

1 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.

2 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, cédule hypothécaire, etc., sous réserve de la situation individuelle de chaque acquéreur.

3 RÉSERVATION

Convention de réservation à signer ainsi que le versement d'un acompte de CHF 30'000.- sur le compte fonds de clientèle du notaire.

4 ACHAT

Signature d'un acte de vente quote-par-terrain, endossé par un contrat d'entreprise générale. Le paiement se fera de manière échelonnée selon l'avancement des travaux, conformément à un échéancier préétabli et détaillé dans le contrat d'entreprise générale.

5 LIVRAISON

Livraison conforme aux dispositions du contrat d'entreprise générale.

CONTACT COMMERCIALISATEUR



Didier Hermann

Grand-Rue 12
1180 Rolle

+41 21 822 08 69 / +41 79 449 07 80

didier.hermann@cogestim.ch

COGESTIM

demaro sa
entreprise générale

1112 Echichens - Ch. de Grassiaz 2 - Tél. 021.802.02.45 - Fax 021.802.02.46 - info@demaro.ch



" Bel Horizon "

Construction de trois villas individuelles
Parcelle 415
Route de Saint-Cergue 23
1273 Arzier

DESCRIPTIF DES TRAVAUX
VILLAS A-B-C

1. DESCRIPTIF GENERAL

L'opération comporte la construction de trois villas individuelles d'env. 90m2 au rez de chaussée et 64m2 à l'étage. Le sous-sol étant entièrement excavé. Chaque villa bénéficie d'un balcon-terrasse à l'étage d'env. 42m2, d'un couvert à voiture d'env. 34m2 et d'une place extérieure.

Vente des villas individuelles après morcellement par le promoteur.

Plans d'architectes (enquête) établis par :

Charles Jenny Architecte Sàrl
Rue Mauborget 6
1003 Lausanne

1.1 Plans :

Situation
Sous-sol
Rez de chaussée
1er étage
Coupes et façades

2. DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

201.1 Terrassement

Fouilles pour canalisations et introductions (EP, TT, TV, Electricité) Profondeur sous radier du Rez. Mise en dépôt pour remblayage sur le chantier à une distance de 30 m. Evacuation des excédents y compris transport, taxes de décharge. L'évacuation des terres polluées ou souillée n'est pas comprise et fera l'objet d'un avenant si besoin. Remblayage et compactage jusqu'au niveau -0.30 m avant terre végétale.

Fouille en plein masse dans terrain meuble jusqu'à une profondeur sous radier du sous-sol et parking. Il n'est pas prévu de travaux spéciaux pour une qualité de terrain moindre, si nécessaire l'EG fera une offre complémentaire. Mise en dépôt pour remblayage, évacuation des excédents y compris transport, taxes de déchargement, remblayage et compactage jusqu'au niveau de la plate-forme. L'évacuation des terres polluées ou souillée n'est pas comprise et fera l'objet d'un avenant si besoin.

211 Maçonnerie et Béton armé

Sous radier drainant et couche de béton maigre d'une épaisseur de 5 cm coulée sur le fond terrassé de l'exécution. Isolation sous radier swisspor XPS 300 épaisseur 22cm dans la zone chauffée selon bilan thermique.

Radier, murs extérieurs et dalle du sous-sol en béton armé, CP 300 épaisseur et ferraillage selon calcul de l'ingénieur.

Pose contre murs extérieurs du sous-sol d'un enduit hydrofuge type "Barrapren", d'une isolation swisspor XPS 300 épaisseur 22cm dans la zone chauffée selon bilan thermique et d'une chemise drainante type "Delta MS".

Mise en place d'une cuve blanche pour étanchéité du radier et mur du sous-sol.

Fourniture et pose de sauts de loup préfabriqués en ciment y compris grilles zinguées, nombre et emplacements selon plans.

Canalisations intérieures en trainasse au plafond du sous-sol par l'installateur sanitaire. Les canalisations EU et EC sont prévues pour un raccordement au réseau communal en gravitaire, si pas possible il sera fait pour un système avec pompes de relevages.

Murs porteurs intérieurs au sous-sol et au rez en brique ciment ou en béton armé selon dimension de l'ingénieur.

Murs extérieurs (façades) en brique ciment ép. 17 cm ou en béton armé selon dimension de l'ingénieur.

Dalles sur sous-sol et sur-rez en béton armé CP 300, épaisseur et ferraillage selon calcul de l'ingénieur.

Escaliers intérieurs en béton armé préfabriqué ou coulé sur place, prêt à recevoir du carrelage. Escaliers extérieurs en béton armé préfabriqué ou coulé sur place finition brute.

211.1. Echafaudages

Mise en place d'échafaudages légers sur le pourtour du bâtiment pour la durée des travaux, y compris ponts de couvreurs et escaliers d'accès.

214.1 Charpente

Charpente en Sapin ou Epicéa équarri ou BLC si nécessaire, pannes sablières et chevrons, sections selon dimensionnement ingénieur.

Charpente en lamellé-collé, pannes intermédiaires, faîtière, sections selon dimensionnement ingénieur. Pannes sablières posées sur arasée, fixation par tampons d'ancrage à sec.

Larmiers en sapin rabotés fixés en bout de chevrons. Chanlattes en sapin brut fixés sur larmiers et contre-lattage. Vire-vents droits en sapin rabotés fixés en bout de lattage et à la sous-latte.

Sous-couverture en panneaux de fibres de bois type Isoroof-Nature-KN épaisseur 80mm. Contre lattage en sapin brut, section 40 x 40mm. Lambrissage d'avant-toits posé sous berceau d'avant-toits, en lames blanches anti UV, profil canada, y compris treillis anti-insecte en PVC pour ouverture de ventilation.

Isolation de la toiture type isoconfort 032 épaisseur totale de 200mm posé entre chevrons. Pose d'un pare-vapeur fixé par lambourdage technique en sapin, ép. 27mm.

Lambrissage intérieur en lames sapin blanches, profil droit sous chevrons sur lambourdage technique au plafond de l'étage.

Pose d'un bardage de façade en sapin épaisseur 20 mm sur lattage pour la façade de l'étage selon choix de l'entreprise générale.

Claustra en bois sur le mur arrière du couvert à voiture.

221 Menuiseries extérieures

Porte d'entrée des villas en PVC sur cadre applique. Porte vitrée avec verre sécurit, vide de passage 100/200 cm Fiches 3 branches 18 mm, Tri bloc, serrures à cylindre.

Fourniture et pose de fenêtres et portes-fenêtres en PVC coefficient 1.0 K, joints néoprène, verre triple isolant coefficient 0.6 K, isolation phonique à 40 dB.

Toutes les fenêtres et portes-fenêtres sont oscillo-battantes

222 Ferblanterie

224 Couverture

Toute la ferblanterie est exécutée en cuivre ou en zinc selon choix de l'entreprise générale.

Chéneaux avec crochets renforcés, fonds de chenaux sphériques, naissances à suspendre, bavettes trois plis. Descentes d'eau pluviale y compris dauphin en acier plastifié. Garniture de ventilation comprenant tuyaux, garniture, cape abergement et ajustage à la tuile. Blindage des vire vents et larmiers.

Fourniture et pose de Velux non prévue

Lattage en sapin brut, dim 24 x 48mm. Fourniture et pose de tuiles en terre cuite plate type Joran. Teinte selon choix de l'entreprise générale et approbation de la commune.

226.2 Isolations des bâtiments

Isolation périphérique sur murs par plaques swissport LAMBDA 039 de 220mm collée au mortier. Sous-enduit avec armature tissée en silicone résistant aux alcalis, plastifié. Seuils préfabriqués en fibro-ciment, tablettes de fenêtres préfabriquées en aluminium.

Façades, enduit synthétique appliqué à la main, grain de 2mm. Teinte selon choix de l'entreprise générale et approbation de la commune.

228.2 Stores extérieurs et Volets

Stores à lamelles thermolaquées reliés à entrainement électrique sur toutes les portes-fenêtres et fenêtres. Non compris pour fenêtres sdb, hall, et cellier (dim 70/110).

Toiles de tentes extérieures pour terrasses en plus-value.

230 Installation électrique

Tableau général :

Coffret apparent dans local technique ou dans corridor, pour alimentation avec tableau de comptage, emplacement TV et T+T.

Mise à terre :

Pose ruban sur le pourtour du bâtiment dans mur béton enterré avec points de sortie.

Buanderie:

Installation avec interrupteur pour lave-linge / sèche-linge.

Chauffage :

Alimentation de la pompe à chaleur depuis le tableau principal.

Installation lumière

Entrée extérieure	1 point lumineux
Lumières extérieures	Points lumineux en suffisances, selon plans
Hall, corridor	1 point lumineux et 1 prise simple sur plinthe
Cage d'escaliers	1 point lumineux et 1 prise simple sur plinthe
Local technique, caves	1 point lumineux, 1 prise sous interrupteur
Villas:	
Hall	2 points lumineux, 1 prise sous interrupteur, 1 sonnette.
WC - douche	1 point lumineux applique, 1 prise.
WC - bain	1 point lumineux applique, 1 prise.
Cuisine	1 point lumineux, 1 prise sous interrupteur, 2 prises triple entre-meubles.
Séjour - repas	2 points lumineux, 3 prises triples dont 1 commandée par interrupteur
Chambres	1 point lumineux, 1 prise sous interrupteur, 3 prises triple sur plinthes
Lustrerie	aucune lustrerie n'est prévue pour les villas

Installations téléphoniques et TV

Pose de 5 prises multi-services par villa, 1 dans le séjour et 1 dans chaque chambre. Installation raccordée sur le coffret d'entrée.

Cuisine

Tirage ligne dès le tableau divisionnaire pour alimentation, cuisine complète, soit 1 vitrocéram, 1 four, 1 lave-vaisselle, 1 frigo, 1 ventilation, 2 prises ménagères sur plan de travail.

239 Installation de production d'électricité

Pose de panneaux photovoltaïque selon réglementation cantonale et formulaire d'enquête.

240 Installation de chauffage

Chauffage individuelle par pompe à chaleur air-eau. Chauffe-eau en acier émaillé capacité selon calcul de l'ingénieur chauffagiste

Préparation d'eau chaude sanitaire par la PAC (dimension selon calcul du chauffagiste) selon réglementation cantonale.

Serpentins de chauffage au sol en chape, réglage depuis le collecteur central. Réglage par thermostat d'ambiance.

244 Installation de ventilation

Ventilation des locaux sanitaires borgnes par ventilation type "turbinette" avec sortie en toiture. Raccordement des ventilations des cuisines en toiture ou en façade par canaux de ventilation galvanisé en spirale.

250 Installation sanitaire

Batterie eau froide

Installation d'une batterie eau froide comprenant vanne d'arrêt, clapet de retenue, vanne de départ arrosage, réducteur de pression, vanne de départ alimentation chauffe-eau, groupe de sécurité, vanne de départ eau froide bâtiment, bac sous batterie en PVC avec écoulement.

Arrosages

2 robinets contre façade du bâtiment pour chaque villa, 1x au rez et 1x sur la terrasse de l'étage.

Distribution eau froide et eau chaude

Distribution eau froide et chaude en tuyau de polyéthylène réticulé insensible au rayon U.V. y compris distributeur et raccordement sur tous les appareils, conduite de raccordement entre le chauffe-eau et les distributeurs en tubes inox.

Aucune installation de compteurs d'eau chaude et froide n'est prévue.

Ecoulement eaux usées

Installation en tuyaux GEBERIT-PE dans les dalles pour écoulement des appareils. Colonnes de chute en GEBERIT-PE-Silent ventilées, sortie en toiture y compris raccordement au chapeau du ferblantier, diamètre selon normes.

Pompe de relevage intérieure dans bac en PVC préfabriqué pour la buanderie et le local technique.

Isolation

Isolation des conduites passant dans la chape et la gaine technique au moyen de coquilles d'Armaflex.

Isolation des conduites passant au sous-sol au moyen de coquilles de laine minérale avec doublage en PVC.

Isolation des gaines techniques avec de la laine de verre

Appareils sanitaires

Les machines à laver et sécher de la buanderie ne sont pas comprises.

Villas:

Raccordement cuisine

1 garniture raccordement évier

1 robinet de réglage

Budget appareils

Equipements selon liste Challande SA du 11 juin 2026, Appareils de bonne qualité en céramique blanche.

Montant disponible, prix exposition par villa : environ 15'180.35 TTC

258 Agencement de cuisine

Fourniture et pose d'un agencement de cuisine à choix chez le fournisseur de l'entreprise générale, à savoir :

Côté Cuisines Sàrl, Route de Cossonay 55, 1008 Prilly

Montant disponible, prix exposition par villa : Fr. 40'000.00 TTC

271 Plâtrerie

Séparation par galandage en carreaux de plâtre type "Alba", ép. 10 cm, selon plans. Fourniture de gaines technique en carreaux de plâtre type "Alba" ép. 6 cm. Carreaux hydrofuges pour les locaux sanitaires.

Enduit au plâtre sous dalle (habitable) prêt à recevoir une finition en peinture. Enduit au plâtre sur murs en maçonnerie et en béton armé (habitable) prêt à recevoir un crépi de finition 1,5 mm blanc.

272 Serrurerie métallique

Barrières intérieures pour escaliers, type claustra bois. Main courante contre mur extérieur. Barrières extérieures des balcons terrasses, en verre fixation selon choix de l'entreprise générale.

Boîtes aux lettres conformes aux prescriptions PTT.

273 Menuiserie intérieure

Fourniture et pose d'une armoire penderie à l'entrée. Les armoires des chambres ou autre aménagement ne sont pas compris.

Fourniture et pose de portes, cadres, faux-cadres et embrasures en panneau mélaminés, serrures à clés, poignées et garnitures, valeur 50.--/portes.

Fourniture et pose des portes sur cadres appliques, à peindre, pour les locaux techniques du sous-sol.

281.0 Chapes

Fourniture et pose d'isolation en panneaux de mousse de polystyrène expansé en 2 couches.

Au sous-sol : 20 + 20 mm (uniquement hall escalier)
Au rez : 20 + 20 mm
A l'étage : 20 + 20 mm

Exécution d'une chape flottante en ciment, épaisseur environ 60 à 70 mm.

281.6 Carrelage

Dans séjour, repas, cuisine, cellier, hall d'entrée, hall et circulation sous-sol, buanderie, technique et salle d'eau.

Pose droite (format 60x60 cm / 30x60 cm).

Plinthes coupées dans le carrelage du sol.

Pose droite au sol et murs, sur toute la hauteur, dans les salles d'eau et WC (format 30x30 cm / 30x60 cm).

Pour la pose en diagonale, en motif ou carrelage de dimensions supérieures ou inférieures aux formats susmentionnés, un supplément sera facturé aux acheteurs.

A choix exclusivement chez : As de Carreau à Morges

Montant disponible, fourniture, prix exposition : (La pose est prévue par l'EG)

Sols et murs	**Fr. 60.--/m² TTC**
Sol buanderie et technique	**Selon choix de l'EG**

281.7 Parquet

Fourniture et pose de parquet collé sur chape ciment pour les chambres. Fourniture et pose de plinthes en bois vissées.

A choix exclusivement chez le fournisseur de l'entreprise générale.

Montant disponible, fourniture et pose, prix exposition :

Parquet collé	**Fr. 100.--/m² TTC**
Plinthes	**Fr. 15.--/m' TTC**

285.1 Peinture intérieure

Application sur tous les murs d'un crépi de finition synthétique, ribé, blanc.

Montant disponible, fourniture et pose : Fr. 20.00 /m² TTC

Pour les couleurs, peintures spéciales, lisses ou papier peint, un supplément sera facturé aux acheteurs.

Application sur les plafonds gypsés d'une peinture mate en 3 couches.

Application sur les plafonds des locaux sanitaires d'une peinture en émail satiné.

Application d'une peinture dispersion sur les murs et plafonds du local technique et buanderie.

287.0 Nettoyage

Nettoyage industriel complet des villas avant la remise des clés en une seule intervention.

400 Aménagements extérieurs

Remise en place de la terre végétale y compris engazonnement.

Fourniture et pose de dalles en béton lavé 50/50 cm grise du rez, surface selon plan.

Fourniture et pose de dalles en béton lavé 50/50 cm grise pour la terrasse de l'étage.

Chemin d'accès véhicules et places extérieures en tout-venant et goudronnés.