



PROGIN &
GRANGIER
IMMOBILIER

LA TOUR-DE-TRÊME, CHEMIN DE LA ROCHETTA 11

Emplacement idéal !

REF. LA ROCHETTA 11



EMPLACEMENT IDÉAL !
CHF 720'000.-

Magnifique 4.5 pièces situé au dernier étage d'une PPE construite en 2014 au Chemin de la Rochetta 11 à 1635 La Tour-de-Trême. Idéalement placé, ce bel appartement se compose d'un hall d'entrée avec armoires intégrées, d'une salle de douche avec WC, d'un très bel espace à vivre donnant sur une cuisine ouverte entièrement équipée, de deux jolies chambres d'enfants et d'une suite parentale avec salle de bain privative. L'appartement est ultra lumineux grâce notamment à ses puits de lumières et ses grandes baies vitrées. Cela donne une lumière douce et naturelle. Vous profiterez particulièrement du balcon qui prolonge la loggia. Celui-ci est très agréable, intime grâce à ses stores verticaux et donne un joli coup d'œil sur le Château de Gruyère et ses alentours.

Que dire sur son emplacement si ce n'est que c'est tout simplement l'idéal. Vous serez à proximité immédiate de l'école secondaire (juste derrière le C02), de l'accès à l'autoroute, des loisirs et des commerces. Aussi, vous accèderez à la gare et aux transports publics en seulement quelques minutes à pieds.

Vous bénéficierez également d'une cave. Une place de parc intérieure est vendue en sus du prix de vente, pour un montant de CHF 30'000.-.



Référence	La Rochetta 11	Surface habitable	108.90 m ²	Etage	Dernier étage	Régime	PPE
Quartier	La Tour-de-Trême	Surface PPE	116.40 m ²	Vue	Montagne	Type de chauffage	Au sol
Catégorie	Appartement	Nb. de pièces	4.5	Construction	2014	Energie	A distance
Prix	CHF 720'000.-	Nb. de chambres	3	Etat	Très bon	Disponibilité	A convenir
Prix du parking	CHF 30'000.-	Nb. de salles de bains	2	Sonorité	Normal		

















PROGIN &
GRANGIER
IMMOBILIER

Courtier en charge

Steve Progin
+41 76 708 98 88
steve.progin@progin-grangier.ch

Progin & Grangier Immobilier Sàrl
Rte de Riaz 92 - 1630 Bulle
www.progin-grangier.ch

Document créé le 30 novembre 2021

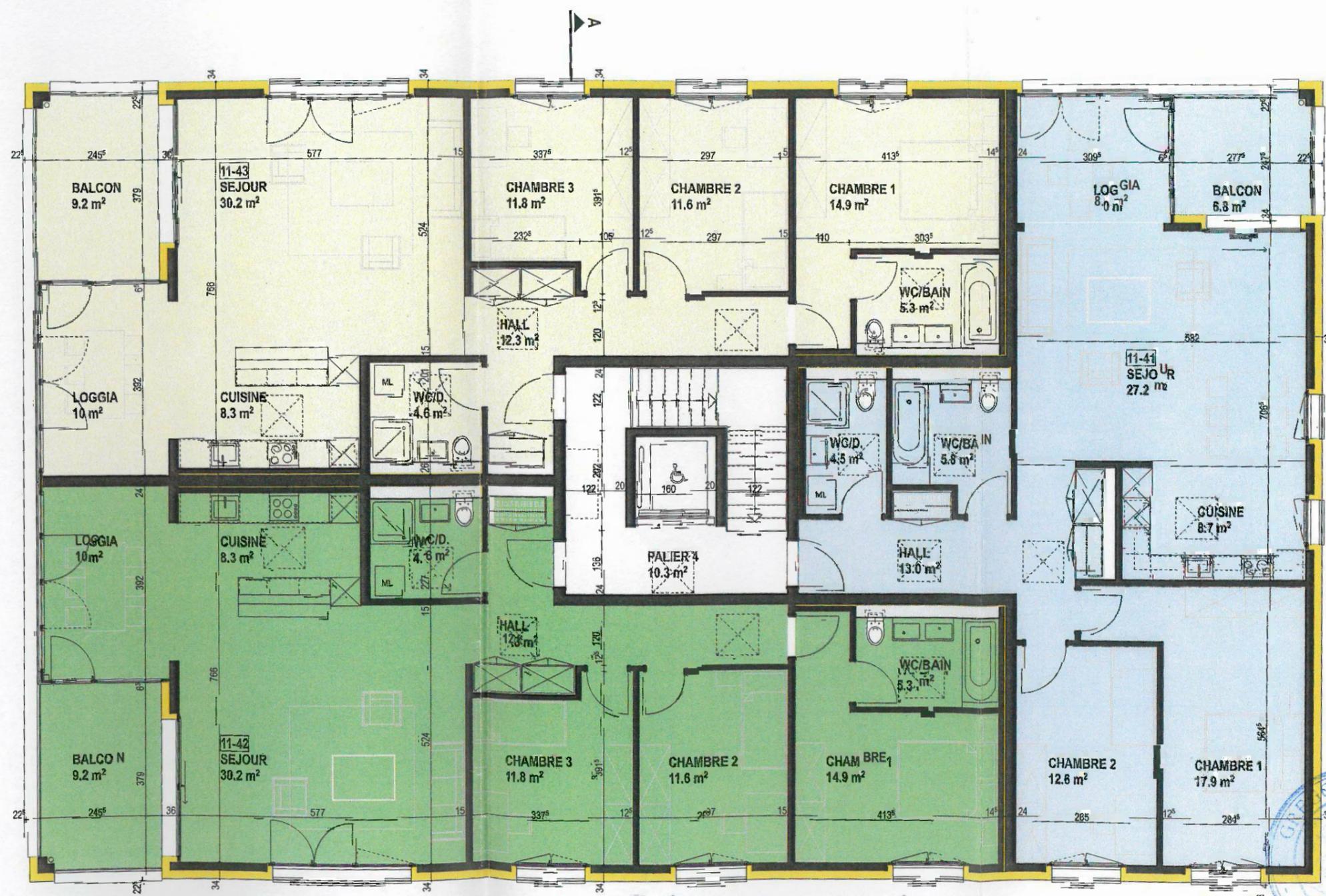
Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations, photos et plans sont donnés à titre indicatif et ne constituent pas un document contractuel. Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.



APPART. 3.5 pces	11-41
surface nette	97.7 m ²
surface PPE	104.1 m ²
surface balcon	6.8 m ²

APPART. 4.5 pces	11-43
surface nette	108.9 m ²
surface PPE	116.4 m ²
surface balcon	9.2 m ²

APPART. 4.5 pces	11-42
surface nette	108.9 m ²
surface PPE	116.4 m ²
surface balcon	9.2 m ²

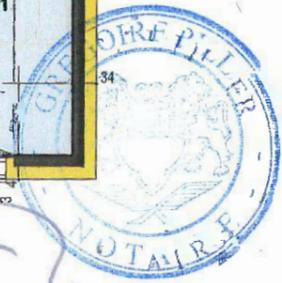


Fribourg, le 19 décembre 2013

Castella Frères SA
Nesvaux

Handwritten signature

Handwritten signature





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

COPIE

Registre foncier de la Gruyère RFG
Grundbuchamt des Greizerbezirks GBG

Grand-Rue 30, 1630 Bulle

T +41 26 305 93 50, F +41 26 305 93 60
Courriel: rfgruyere@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Bulle / 7330-14

Roche Ha

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 2125.FR212511 Bulle
No immeuble: 7330-14
E-GRID:
Immeuble de base: B-F Bulle/7330
Valeur de la part: 71/1000
Droit exclusif sur: Lot 14 : appartement 11/42 de 4 1/2 pièces,
au 4ème étage, avec cave
Immeuble dépendant:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Observations*: Propriété par étages selon constitution du 31.01.2014 - PJ 691

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Tissot-dit-Sanfin André Paul, 19.05.1946 05.12.2014 011-2014/6778/0 Achat
Copropriété simple 1/2
Tissot-dit-Sanfin Nicole, 28.10.1951 05.12.2014 011-2014/6778/0 Achat

Mentions:

31.01.2014 011-2014/691/0 Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.011-
2014/000319
31.01.2014 011-2014/691/0 Constitution de la PPE avant construction ID.011-
2014/000321

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Droits de gage immobiliers:

05.12.2014 011-2014/6779/1 Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 483'000.-,
Intérêt max. 10%, ID.011-2015/000058, Profite des cases
libres, Droit de gage individuel.
Créancier hypothécaire Bank Coop AG, Basel
Observations: Clauses accessoires selon convention séparée

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Bulle / 7330-14

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

Droits de gage immobiliers:

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 07 mars 2016: Aucune

1630 Bulle, le 08 mars 2016, 08:59

Le/La Conservateur/Conservatrice



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).
- 6) PPE : Unité de propriété par étage
COP : Part de copropriété



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

COPIE

Registre foncier de la Gruyère RFG
Grundbuchamt des Greyerzbezirks GBGr

Grand-Rue 30, 1630 Bulle

T +41 26 305 93 50, F +41 26 305 93 60
Courriel: rfguyere@fr.ch
www.fr.ch/rf

Extrait du registre foncier

Part de copropriété Bulle / 7328-44

Rodette Parking

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 2125.FR212511 Bulle
No immeuble: 7328-44
E-GRID:
Immeuble de base: B-F Bulle/7328
Valeur de la part: 1/54
Immeuble dépendant:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*: Selon le registre foncier
Estimation fiscale*:
Observations*: Place de parc n° 44, selon constitution de copropriété - PJ 6815 du 11.12.2013

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Tissot-dit-Sanfin André Paul, 19.05.1946 05.12.2014 011-2014/6778/0 Achat
Copropriété simple 1/2
Tissot-dit-Sanfin Nicole, 28.10.1951 05.12.2014 011-2014/6778/0 Achat

Mentions:

11.12.2013 011-2013/6815/0 Règlement de copropriété ID.011-2014/000022

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

11.12.2013 011-2013/6815/0 Suppression du droit de préemption légal des copropriétaires ID.011-2014/000023
11.12.2013 011-2013/6815/0 Suppression pour 50 ans du droit au partage de la copropriété, jusqu'au 01.10.2063, ID.011-2014/000037

Droits de gage immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 07 mars 2016: Aucune

Extrait du registre foncier

Part de copropriété Bulle / 7328-44

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

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

1630 Bulle, le 08 mars 2016, 08:59

Le/La Conservateur/Conservatrice



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).
- 6) PPE : Unité de propriété par étage
COP : Part de copropriété

Décompte annuel - Renseignements pour la déclaration fiscale

86074 F

Période du **01.01.2020 au 31.12.2020**
 Copropriété : PPE ROCHETTA 11 / La Tour-de-Trême
 Copropriétaire : André & Nicole TISSOT
 Gestionnaire : Matthieu DONZALLAZ
 Réf. S. : 8453.120

M&MME

 André & Nicole TISSOT
 Rue de la Clémence 34
 1635 La Tour-de-Trême

Charges par groupe	Dépenses annuelles	Quote-part		Prorata-temporis	Votre quote-part
		générale	individuelle		
CHARGES GENERALES	28'072.06	1'000	71	366/366	1'993.12
Assurances					238.48
Contrat entr. conciergerie					367.04
Divers					9.15
Entretien contractuel					148.39
Entretien extérieurs					602.05
Entretien immeuble					101.92
Honoraires					504.68
Honoraires divers					21.41
FONDS DE RENOVATION	7'000.00	1'000	71		497.00
Attribution fonds rénovation					497.00
SINISTRES	200.00	1'000	71		14.20
Travaux suite sinistre					14.20
ASCENSEUR	2'456.40	1'000	71		174.40
Entretien contractuel					174.40
CHAUFFAGE	1'681.15	1'000	71		119.36
Traitement eau					119.36
COMPTEURS CHAUFFAGE	8'603.80	860'379	82'978		829.78
Energie de chauffage					829.78
GESA - tantièmes	14'111.45	1'000	71		1'001.91
Eau					153.17
Electricité					105.64
Energie de chauffage					584.87
Epuration des eaux					158.23
FRAIS ACCESSOIRES	239.25	1'000	71		16.99
Epuration des eaux					16.99
Total	62'364.11				4'646.76

Déduction des appels de fonds facturés	-4'524.00
Solde du bouclement	122.76

Edition du 09.03.2021

* Nous vous laissons le soin de déduire les montants correspondant à la déduction autorisée par le régime fiscal de votre canton ainsi que selon votre situation personnelle

Ces informations ne sont définitives que sous réserve d'approbation des comptes à l'Assemblée Générale.

Décompte annuel - Renseignements pour la déclaration fiscale

86074 F

Période du 01.01.2020 au 31.12.2020

Copropriété : PPE ROCHETTA 11 / La Tour-de-Trême
Copropriétaire : André & Nicole TISSOT
Gestionnaire : Matthieu DONZALLAZ
Réf. S. : 8453.120

M&MME

André & Nicole TISSOT
Rue de la Clémence 34
1635 La Tour-de-Trême

- Frais d'entretien déductibles fiscalement

Concernant les frais déductibles aux impôts, nous vous prions de vous référer au document « Renseignement pour la déclaration fiscale » qui contient les montants répartis par appartement/copropriétaire pour chaque groupe de frais.

Du fait que les déductions possibles sur votre déclaration fiscale varient selon l'utilisation de votre bien (usage propre - principal ou secondaire, location) et selon les éventuels frais refacturés à vos locataires dans le cadre d'une location, nous vous prions de consulter le « Guide de la déclaration fiscale » disponible auprès du Service cantonal des contributions pour constater quels frais sont réellement déductibles selon votre situation. De plus, nous attirons votre attention sur le fait qu'il y a possibilité de déduire des frais forfaitaires, déduction qui, dans certains cas, pourrait être plus avantageuse que celle des frais effectifs.

- Fortune du (des) fonds de rénovation

au 31.12.2020 fr. 35'021.90, soit fr. 35.02 par tantième (1000) soit 35'021.90 (71/1000) = 2'486.55

- Intérêts bruts du (des) fonds de rénovation

2020 fr. 7.10, soit fr. 0.01 par tantième (1000)

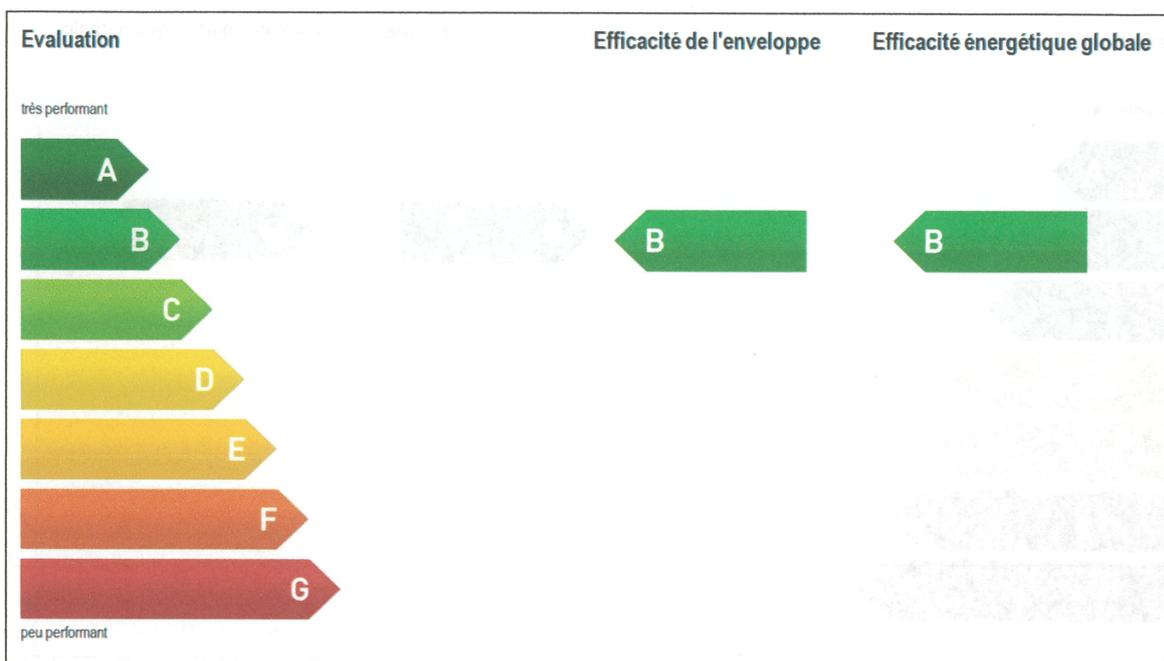
Votre quote-part d'intérêts doit être mentionnée sous la rubrique "non soumis à l'impôt anticipé" de votre état des titres.

NB : Afin d'obtenir la part vous concernant, il vous suffit de multiplier le montant en gras par votre quote-part.

**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
CANTONAL DES BÂTIMENTS -
CECB®**



Catégorie de bâtiment:	Habitat collectif	 FR-00001272.02
Année de construction:	2014	
Nom de projet/ Adresse:	Chemin de la Rochetta 11 1635 La Tour-de-Trême	
Numéro de parcelle:	6385	
N° EGID:		



Données Valeurs calculées, basées sur Q _{eff}		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	26 kWh/(m ² a)	Date de remise ¹⁾ :	13.11.2014
Efficacité énergétique globale:	84 kWh/(m ² a)	Date d'établissement:	13.11.2014
Equivalent-CO ₂ :	9 kg/(m ² a)	Emetteur (expert): Neil Forrest Neil Forrest Case Postale 2159 1630 Bulle 2	
Besoin énergétique (Besoin énergétique annuel prévu)		Tampon, signature:	
Energie auxiliaire et ménagère:	63'790 kWh/a		
Chauffage ²⁾ :	53'020 kWh/a		
Eau chaude ²⁾ :	13'980 kWh/a		

¹⁾ L'expert certifie par sa signature et la date de réception, que toutes les prescriptions énergétiques importantes pour le bâtiment ont été correctement mises en oeuvre.

²⁾ sans énergie solaire thermique



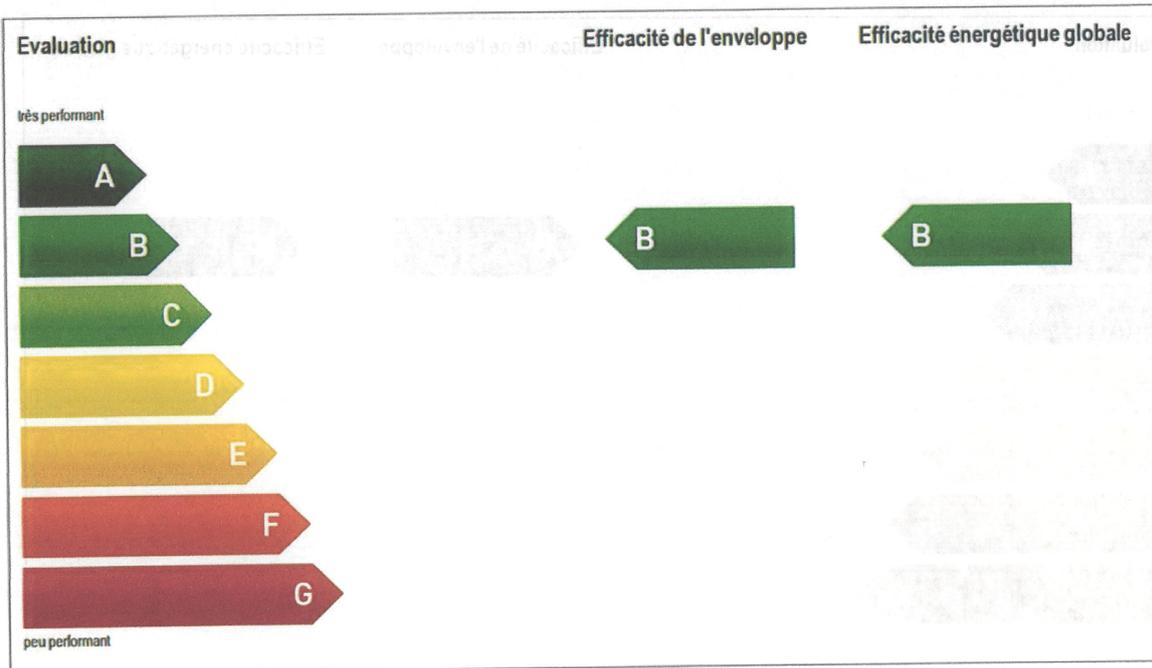
**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
CANTONAL DES BÂTIMENTS -
CECB®**



Catégorie de bâtiment: Habitat collectif
Année de construction: 2014
Nom de projet/ Adresse: Chemin de la Rochetta 11
1635 La Tour-de-Trême
Numéro de parcelle: 6385
N° EGID: 00001272.02



FR-00001272.02



Données Valeurs calculées, basées sur Q_{eff}

Efficacité de l'enveloppe:	26 kWh/(m ² a)
Efficacité énergétique globale:	84 kWh/(m ² a)
Equivalent-CO ₂ :	9 kg/(m ² a)

Authentification

Date de remise¹⁾: 13.11.2014
Date d'établissement: 13.11.2014

Besoin énergétique
(Besoin énergétique annuel prévu)

Energie auxiliaire et ménagère:	63'790 kWh/a
Chauffage ²⁾ :	53'020 kWh/a
Eau chaude ²⁾ :	13'980 kWh/a

Emetteur (expert):
Neil Forrest
Neil Forrest
Case Postale 2159
1630 Bulle 2

NEIL FORREST
Etudes techniques CVS
CP 2159 1630 BULLE 2
neil.forrest@forrest.ch
Tél. +41 79 351 99 71

Tampon, signature:

¹⁾ L'expert certifie par sa signature et la date de réception, que toutes les prescriptions énergétiques importantes pour le bâtiment ont été correctement mises en oeuvre.

²⁾ sans énergie solaire thermique



description du bâtiment

Généralités		Installations de ventilation	V/AE / Qualité		Producteur de chaleur	Degré de couverture/d'utilisation	
Surface de référence énergétique [m²]	2'005	Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70 [m³/hm²]			PC	ECS
Nombre d'appartements [-]	15				Chauffage à distance (de UIOM, STE)	100% / 1.0	100% / 3.0
Nbre moyen de pièces [-]	≤ 4.5	Hotte aspirante	très bon				
Etages entiers [-]	5	Extraction air vicié Salle de bains/WC	très bon				
Coefficient d'enveloppe [-]	0.95	Production d'électricité	Puissance	Gain			
Valeurs U [W/(m²K)]			[kWp]	[kWh/a]			
Toit ou plafond supérieur	0.20	Installation PV	-	-			
Mur extérieur	0.20	Installation CCF		-	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]	Valeur-limite	Valeur-cible
Fenêtre	1.1	Station météo			Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1)	31	25
Sol ou plafond su sous-sol	0.33		Bern Liebefeld		Efficacité énergie globale (SIA CT 2031)	91	

PC = chauffage, ECS = eau chaude, PV = photovoltaïque, kWp = Kilowatt peak, CCF = installation CCF

Evaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

B

L'enveloppe du bâtiment présente une très bonne isolation thermique. Elle est équivalente ou meilleure que les exigences actuelles pour les nouvelles constructions.

Efficacité énergétique globale

B

L'efficacité énergétique globale est très bonne. Le besoin énergétique pondéré pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques est équivalent ou inférieur à celui des nouvelles constructions.

Enveloppe du bâtiment

	To	Mu	Fe	Pl
très bon				
bon				
moyen				

Technique du bâtiment

	Chauffage	Eau chaude	Electricité
très bon			
bon			
moyen			

Les éléments de construction et composants des installations techniques sont classés selon quatre degrés énergétiques. L'état général (intact, légèrement usé, usé) est de plus important dans le cas des éléments de construction pour évaluer si une amélioration est sensée et réalisable. Légende: To=toit, Mu=Mur, Fe=Fenêtre, So=Sol

Que dit le CECB et à quoi sert-il?

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) peut calculer et évaluer la qualité énergétique d'habitations ainsi que de bâtiments administratifs simples et d'écoles. Il montre combien un bâtiment devrait consommer d'énergie sous comportement standard d'utilisation. Cela permet plus de transparence au niveau des coûts d'énergie à prévoir.

- l'efficacité de l'enveloppe reflète la qualité de l'isolation thermique.
- l'efficacité énergétique globale englobe non seulement l'enveloppe mais aussi le chauffage, la production d'eau chaude et l'électricité pour les appareils fixes et l'éclairage.

Le CECB® se base sur la méthode du certificat énergétique de bâtiments par calcul selon le SIA CT 2031. Les agents énergétiques sont pondérés différemment: électricité avec le facteur 2, mazout et gaz avec 1, le bois avec 0,7 et la chaleur solaire avec 0.

Les résultats du CECB® se dégagent de toute responsabilité.

MINERGIE®

Les standards de MINERGIE® ne sont pas directement lisibles sur le certificat énergétique. MINERGIE® est défini autrement et a des exigences plus poussées. Ainsi pour MINERGIE® il faut un renouvellement systématique de l'air et il est nécessaire de remplir certaines conditions sur le confort et la rentabilité. Les nouvelles constructions selon MINERGIE® se trouvent au moins dans la catégorie B, et dans la catégorie A pour MINERGIE®-P. L'inverse n'est pas toujours vrai. Les bâtiments ayant un bon classement sous le CECB ne sont pas forcément compatibles avec le label MINERGIE®.

www.minergie.ch

Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Energie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Energie et des conseillers en Energie, bases légales, programmes de subvention, etc. www.endk.ch

Informations générales du projet

Nom de projet	12.0525E11
statut du projet	publié
Projet attribué	
Historique du projet	modifié en dernier le jeudi 13 novembre 2014 14:04 créé le mercredi 12 novembre 2014 17:29

Mandant

Titre	Entreprise
Nom 1	Castella Frères SA
Nom 2	
Adresse	Route du Planchamp 3
Boîte postale	
NPA/Localité	1669 Neirivue
Pays	Suisse
E-mail	
Téléphone 1	026 928 12 86
Téléphone 2	

Informations sur le bâtiment

Dénomination du bâtiment	Immeuble d'habitation
NPA/Localité	1635 La Tour-de-Trême
Adresse du bâtiment	Chemin de la Rochetta 11
Commune	La Tour-de-Trême
Numéro de parcelle	6385
N° EGID	
Station météo	Bern. Liebefeld
Catégorie de bâtiment	habitat collectif - cat. I
nombre d'habitants	54
Nombre de logements dans le bâtiment	15
Nombre de studios	0
Nombre de deux-pièces	0
Nombre de trois-pièces	6
Nombre de quatre-pièces	9
Nombre de cinq-pièces	0
Nombre de six-pièces	0
Nombre de logements de plus de 6 pièces	0
Nombre de salles de classe	0
Halles de gymnastique	0
Nombre de places de travail	0
Temps de présence moyen aux places de travail (pour tenir compte du travail à temps partiel et des déplacements à l'extérieur), en %	0
Année de construction	2014 CECB Nouveau Bâtiment
Surface de référence énergétique	2005
Hauteur moyenne des pièces	2.4
Nombre d'étages complets	5