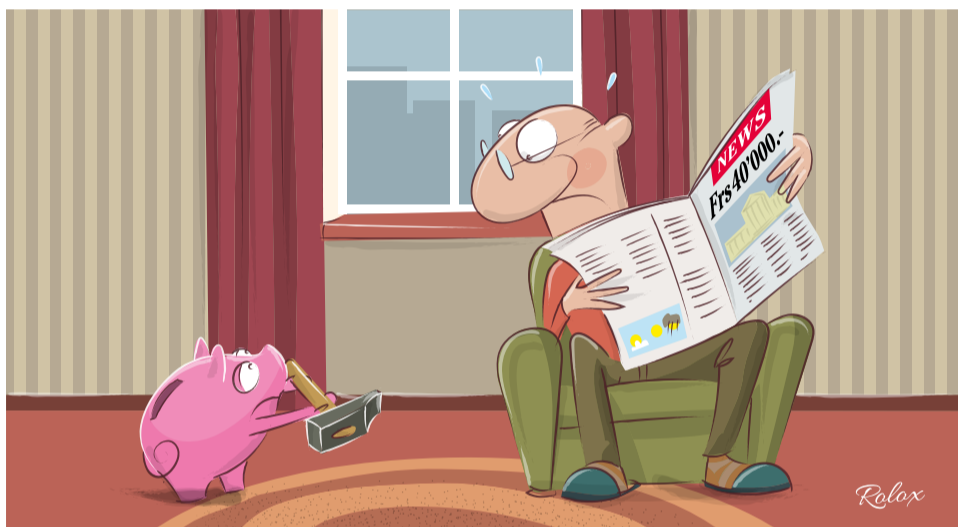


APF INFO

02/2020
Le journal des propriétaires
fribourgeois

MA QUESTION À L'APF

J'ai lu dans la presse qu'un bailleur avait dû restituer à son locataire un montant de loyer de plus de CHF 40'000.- et que les locataires pouvaient réclamer des loyers qu'ils estimaient trop élevés pendant 10 ans. Comment une telle chose est-elle possible et comment me prémunir d'une telle mésaventure ?



ME JACQUES PILLER
Vice-Président APF/HEV Fribourg

Une telle hypothèse est totalement envisageable. Nous avons et continuons à rendre nos membres attentifs aux conséquences de l'absence du formulaire officiel accompagnant le contrat de bail.

En vertu de l'art 270 al.2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire l'utilisation de la formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Fribourg a fait usage de cette possibilité depuis plus de 10 ans.

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle a pour but d'informer le locataire de la possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors de changement de locataire. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer. La formule officielle ou agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, les motifs précis d'une nouvelle augmentation, le droit de contestation du loca-

taire au sens de l'art. 270 al.1 CO, le délai de contestation et l'adresse de la commission compétente.

Si la formule officielle lui a été communiquée, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose, pour contester le loyer initial et en demander la diminution, pour autant que le montant convenu soit abusif (au sens de l'art. 269ss CO) et que les autres conditions de l'art. 270 al.1 CO soient remplies.

Si la formule officielle lui est communiquée plus tard, mais dans les 30 jours après son entrée dans les locaux, le point de départ du délai pour agir est reporté au moment de cette communication. Par contre, une communication intervenant après ce délai équivaut à une absence de notification. **Le loyer fixé est alors nul.**

Le locataire qui n'a pas reçu la formule officielle peut agir en fixation judiciaire de loyer initial et en restitution de l'éventuel trop perçu selon les règles de l'enrichissement illégitime.

C'est justement cette question qui a fait l'objet du jugement du Tribunal fédéral (TF) reporté dans la presse et qui vous a interpellé. Dans cet arrêt, le TF rappelle que la restitution de prestations payées indûment sur les loyers est régie par les règles sur l'enrichissement illégitime

(art. 67 CO, 62 ss CO). L'art. 67 CO prévoit deux délais de prescription : le premier, relatif, à partir du moment où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition (depuis la révision du droit de la prescription, ce délai a été porté à 3 ans); le second délai de 10 ans, absolu, court dès la naissance de ce droit.

C'est ce second délai qui a fait l'objet d'une confirmation des juges du TF, qui ont réaffirmé que lorsque plusieurs paiements effectués sans cause valable se succèdent, la prescription commence à courir séparément pour chacun des paiements.

Dès lors, dans la pire hypothèse pour le bailleur, celui-ci peut être amené à rembourser des parts de loyers versées indûment dans les 10 ans précédant le dépôt de la requête de conciliation.

C'est pour éviter ce genre de situation que notre Association annexe au contrat de bail, que vous pouvez acquérir auprès de notre secrétariat, les conditions générales et le formulaire officiel du canton de Fribourg (avis de fixation de loyer). ✓

PUBLICITÉ

SOMMAIRE

MA QUESTION À L'APF	1
L'ÉDITORIAL	2
RUBRIQUE HABITAT	
L'évolution de la cuisine agencée	2
RUBRIQUE ARCHITECTURE	
Prix Solaire Spécial APF Suisse 2019.....	3
RUBRIQUE HABITAT	
Rénover votre bâtiment ? Oui, mais avez-vous pensé à	4
RUBRIQUE FINANCIÈRE	
De l'argent à disposition, mais qu'en faire ?	4
RUBRIQUE SANTÉ	
Quand la rue fait de la résistance.....	5
RUBRIQUE CONSTRUCTION	
Observations et réflexions avant de rénover son bâtiment.....	6-7
RUBRIQUE PAYSAGÈRE	
Pour qui ?.....	7
AVANTAGES MEMBRES	8
LES BRÈVES	8
NOUS CONTACTER	8

Protekta

L'assureur protection juridique
des particuliers et des entreprises.

**RUDOLF VONLANTHEN**

Président APF/HEV Fribourg, Député

Chères et Chers Propriétaires fonciers,

Le 9 février 2020, les citoyennes et citoyens ont clairement rejeté l'étatisation du marché du logement, Fribourgeoises et Fribourgeois compris. Un grand merci

de votre soutien. Le peuple suisse ne s'est pas laissé tromper par la séduisante initiative de gauche pour «Davantage de logements abordables». Le résultat montre par sa netteté que la majorité des locataires entretient de bons rapports avec ses bailleurs. Le dénigrement généralisé des propriétaires privés vus comme des spéculateurs n'a pas porté.

Et maintenant le coronavirus dicte sa loi au monde entier. Nous vivons aujourd'hui une vie que nous ne connaissons pas jusqu'à présent. Les écoles sont vides, les entreprises partiellement à l'arrêt et les frontières de nouveau fermées. La globalisation fragilise la société. Ou est-ce la nature qui nous ordonne de faire une pause ? Il est certain que, après cette crise, nous vivrons dans un autre monde, tant sur le plan économique et politique que sociétal. Nous réapprendrons à apprécier des choses que nous avons perdues. Nous aurons une autre qualité de vie. Moins d'aspiration au pouvoir, à l'avidité et à l'argent, moins pourrait peut-être tout à coup être de nouveau plus. Cette crise nous fait réaliser que notre économie doit revenir à une production plus régionale qui nous rend plus autonomes. Nous devons produire nous-mêmes les choses de première nécessité afin d'être armés contre une éventuelle nouvelle catastrophe.

En temps de crise, il faut aussi une politique concrète, pragmatique. La politique déclaratoire des Verts, qui ne propose aucune solution, est un phénomène de prospérité, inappropriée en temps de crise. En matière de politique environnementale, seules des mesures réalistes et raisonnables sont requises et non des visions idéologiques irréalisables.

Les aides financières extraordinaires de la Confédération et des cantons sont nécessaires et utiles pour amoindrir les soucis de la population entière, mais cette situation de crise ne doit pas retarder des réformes importantes. Je pense notamment à la prévoyance vieillesse, à la révision de l'aménagement du territoire, mais aussi à l'abolition de la valeur locative fictive et de l'impôt foncier. Il faut également une baisse généralisée des impôts à tous les échelons, afin que les consommatrices et consommateurs puissent relancer l'économie.

Comme nous l'avons annoncé depuis longtemps déjà sur notre site, nous avons dû annuler pour des raisons bien connues notre assemblée générale du 4 juin 2020 et la renvoyer à l'automne 2020. L'assemblée générale aura lieu le **jeudi, 15 octobre 2020** à 18h00.

Je vous souhaite force, courage et entrain dans cette période difficile mais surtout : **RESTEZ EN BONNE SANTÉ !**

L'évolution de la cuisine agencée

JEAN ROSSIERConseiller de vente
SARINA CUISINE SA

Elle est la pièce maîtresse de chaque habitat. Au minimum, nous y sommes trois fois par jour. C'est le lieu où nous partageons plus que des repas. Comme : des apéros entre amis, lieu où les enfants font leurs devoirs accoudés sur le bar ou pour lire le journal en buvant un café. Nous sommes loin d'imaginer que la cuisine n'a pas toujours eu l'esthétique et l'ergonomie actuelle !

Les années 30 : La cuisine est déjà considérée comme le cœur de la maison. L'esthétique, elle, est bien loin de ce que nous connaissons. Nos grands parents se contentent d'un évier céramique, de deux buffets et d'une cuisinière à bois.



Les années 70 : ça s'organise ! Maintenant les cuisines comptent plus de meubles. Ces derniers sont recouverts

par des portes et finis par un plan de travail unique beaucoup plus grand. C'est aussi l'apparition de l'électroménager encastré et du lave-vaisselle... l'ergonomie et l'esthétique s'adaptent à nos nouveaux modes de vie.

Les années 90 : Finie l'époque de la cuisine fermée entre quatre murs. Les cuisines ouvertes sont la grande tendance et ne font qu'un avec la salle à manger, seul un bar ou un îlot sépare les deux pièces. L'évolution va vers «le style contemporain». Il amène sobriété et originalité, donne des astuces de rangement et apporte de nouvelles innovations techniques et technologiques, la gamme de couleurs évolue et l'association de différents matériaux offre de nouvelles possibilités de design.

Aujourd'hui : considérée comme une pièce de vie commune, la cuisine ne forme qu'un seul et même ensemble assorti au salon et à la salle à manger. La technologie et l'évolution de l'électroménager ont quasiment modifié la manière de cuisiner. Domotique et connectivité font partie intégrante des agencements. Le client jouit d'une large gamme de produit et matériaux, dans les façades, plan de travail, crédences ou accessoires. Il peut créer sa cuisine de rêve entièrement sur-mesure au gré de ses envies et l'adapter à son style de vie et à son budget. ✓



PUBLICITÉ



BD GÉRANCE
Gestion - PPE - Courtage - Fiduciaire

Nos agences
BULLE - FRIBOURG - ROMONT - BIENNE

www.bdgerance.ch

Conseil
Vente
Installation



SARINA
SA
Electroménager

www.sarina-electromenager.ch

Prix Solaire Spécial APF Suisse 2019

L'association suisse des propriétaires fonciers HEV-APF s'est associée au Prix Solaire Suisse pour délivrer chaque année un prix solaire spécial récompensant l'initiative de propriétaires privés dans le domaine de l'énergie solaire. Cette année, ce sont M. et Mme Winkler-Marro qui nous ont fait confiance pour les accompagner dans leur projet de rénovation énergétique à Villars-sur-Glâne, qui ont été récompensés.



La maison Winkler avant la rénovation

MÉLANIE PITTET-BASCHUNG

Chargée de communication
Lutz Associés sàrl, Givisiez

Délivré le 18 octobre 2019 à Genève, ce prix valorise la contribution de M. et Mme Winkler-Marro pour réduire fortement la consommation énergétique de leur maison. Cette maison individuelle des années 60 située dans un quartier résidentiel de Villars-sur-Glâne n'avait pratiquement subi aucune transformation depuis sa construction. Les propriétaires, qui souhaitaient la rénover, nous ont approchés après avoir participé au projet Metamorphouse. Cette stratégie testée par la commune souhaite inciter les propriétaires privés à réfléchir à l'avenir de leur maison individuelle en envisageant une densification douce de leur parcelle.

A la fin de ce processus, ils ont été convaincus d'agrandir leur maison et nous ont contactés pour les aider à

concrétiser cette idée. La construction d'une petite annexe en bois a permis la création de deux appartements de 4 pièces et demi, un à chaque étage. L'isolation thermique extérieure n'a que très peu modifié l'architecture existante, seule l'ajout d'un cube aux lignes sobres ressort.

Grâce aux travaux de rénovation énergétique, leur maison de 1968 a réduit de 60% ses besoins en énergie, passant de 57'200 kWh/a à 21'935 kWh/a, alors même que la surface habitable et le nombre d'habitants ont augmenté. Les propriétaires ont bénéficié d'une importante aide financière du canton qui a augmenté les subventions pour la rénovation énergétique des bâtiments.

Les tuiles du pan sud de la toiture ont été remplacées par des tuiles solaires. L'installation solaire de 8 kW génère 11'500 kWh/a. Le jury a particulièrement apprécié l'intégration harmonieuse des modules photovoltaïques.

Depuis la rue, difficile de deviner qu'il s'agit d'un toit solaire.

Ce projet démontre que les technologies solaires évoluent et que, dorénavant, des solutions esthétiques sont disponibles sur le marché. Dans une deuxième étape, la chaudière à gaz existante a été remplacée par une pompe à chaleur. La maison produit désormais toute l'énergie nécessaire à son fonctionnement et même davantage. Elle est devenue ainsi une maison à énergie positive.

En récompensant ce projet, l'association APF-HEV souhaite mettre en avant des rénovations ou des constructions de petite ou moyenne envergure ayant recours aux énergies durables en soulignant que le potentiel d'économie d'énergie cumulé dans ces constructions est énorme. Si chaque propriétaire agit, la dépendance de la Suisse aux énergies fossiles sera fortement diminuée. ✓

Données techniques

ISOLATION THERMIQUE

Mur:	20 cm	Valeur U:	0.20 W/m²K
Toit:	28 cm	Valeur U:	0.13 W/m²K
Sol:	18 cm	Valeur U:	0.19 W/m²K
Fenêtre:	triple-vitrage	Valeur U:	0.90 W/m²K

BESOIN EN ÉNERGIE AVANT RÉNOVATION

[100% 261%]			
SRE:	274 m²	kWh/m²a	% kWh/a
Eau chaude sanitaire:	13.9	7	3'800
Besoin de chaleur:	173.0	83	47'400
Electricité:	21.9	10	6'000
Total besoins éner.:	208.8	100	57'200

BESOIN EN ÉNERGIE APRÈS RÉNOVATION

[38% 100%]			
SRE:	296 m²	kWh/m²a	% kWh/a
Eau chaude sanitaire:	8.4	11	2'500
Besoin de chaleur:	56.7	75	16'475
Electricité:	10.0	14	2'960
Total besoins éner.:	74.1	100	21'935

ALIMENTATION ÉNERGÉTIQUE

Autoprod.:	m²	kWp	kWh/m²a
PV-Toit.:	155	21	73.9

BILAN ÉNERGÉTIQUE (ÉNERGIE FINALE)

ALIMENTATION ÉNERGÉTIQUE		
Total besoins éner.:	100	21'935
Apport d'énergie:	48	10'485

PUBLICITÉ

Route du Pâqui 4 - 1720 Corminboeuf
TEL : 026 466 18 66 - FAX : 026 466 18 67
www.proginelectricite.ch

Riveiro

et le feu devient passion...

... c'est une équipe qualifiée qui s'engage au quotidien pour vous offrir un conseil et des solutions sur mesure pour la fourniture et l'installation de...

Poêles à bois, pellets et hydrauliques

Cheminées de jardin, barbecues et fours à pizza

Cheminées de salon et inserts

Conduits de fumée, et tubages

Cheminées à vapeur d'eau

Réparations et entretien

Fourneaux à accumulation

www.riveiro.ch
AVENCHES | Ch. des Artisans 5
026 675 40 15

Rénover votre bâtiment ? Oui, mais avez-vous pensé à...

THÉO PERRELET
Directeur associé
Effiteam Sàrl, Givisiez

Vous avez un bien immobilier et vous apprêtez à mettre en œuvre sa rénovation énergétique. C'est une excellente démarche, soutenue financièrement dans tous les cantons. Mais attention, il y a des règles de physique du bâtiment qu'il vaut mieux respecter pour éviter de reprendre le travail dans quelques années seulement !

L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Est-ce que votre bâtiment est protégé au sens des biens culturels ? Il ne sera alors peut-être possible de l'isoler que de l'intérieur ; attention, cela doit être fait avec prudence.

Une isolation par l'intérieur génère souvent des ponts de froid importants¹ et refroidit le mur extérieur, générant des risques de condensation à l'interface entre mur d'origine et nouvelle isolation en cas de planification inadaptée. Une règle basée sur de nombreuses études² est de limiter l'isolation par l'intérieur entre 6 et 8cm pour éviter des problèmes de condensation; la performance énergétique sera donc plus faible qu'avec une isolation par l'extérieur qui peut aisément atteindre 20 cm sans générer de problèmes dans le mur isolé.

A l'inverse, en cas d'isolation extérieure, il faut rester attentif aux ponts de froid présents : une dalle de balcon traversant le mur porteur, un escalier

extérieur par exemple, ou toute autre discontinuité dans l'isolation périphérique risque souvent de créer également des problèmes de condensation. Lors de la rénovation de la toiture, il est délicat de la traiter uniquement par l'intérieur sans déposer la couverture. En effet, pendant de nombreuses années, des sous-couvertures bitumées étanches à la diffusion de vapeur ont été posées. La présence d'une telle sous-couverture impose la rénovation de la toiture par l'extérieur – pour éviter que la charpente ne pourrisse avec le temps, à cause de la condensation générée par la couche de bitume. Sur la plupart des bâtiments anciens, il n'y a pas de sous-couverture et il est alors indispensable d'en faire installer une ouverte à la diffusion de vapeur, en réisolant la toiture par l'extérieur.

LE RENOUVELLEMENT DE L'AIR DANS LE BÂTIMENT

Pour tout projet de rénovation, un concept d'aération doit être établi. En effet, dans un bâtiment avec des fenêtres anciennes non étanches, une ventilation importante est assurée, même sans intervention des utilisateurs. Cette aération non contrôlée évite la plupart du temps l'apparition de moisissures.

La pose de nouvelles fenêtres beaucoup plus étanches, sans réisoler l'enveloppe et sans penser au concept d'aération, a confronté de nombreux aventuriers à l'apparition parfois importante de moisissures. Ceci à cause de l'augmentation de l'humidité de l'air dans le logement, qui révèle les

défauts présents depuis toujours sur l'enveloppe. Après ré-isolation de l'enveloppe, une ventilation contrôlée bien réalisée évite ce genre de problème et apporte entière satisfaction aux utilisateurs, car la qualité d'air est en permanence maîtrisée et l'ouverture des fenêtres reste en tout temps possible.

POUR CONCLURE :

Une rénovation importante est une étape clé de la vie d'un bâtiment. Il s'agit de bien la planifier pour qu'elle

apporte une réelle plus-value en termes de confort pour les occupants, tout en garantissant un vieillissement sain du bâtiment à long terme. A ce titre, le respect de la physique du bâtiment est important. ✓

¹ Dalles d'étages, murs intérieurs, etc.

² Voir étude eREN, Institut TRANSFORM, Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR).

RUBRIQUE FINANCIÈRE

De l'argent à disposition, mais qu'en faire ?

GUIDO PHILIPONA
Collaborateur
Banque Cantonale de Fribourg

De l'argent à placer, ou constituer un bas de laine selon l'adage «économiser à temps pour éviter une situation pécuniaire difficile» ? Que faire de cet argent si on ne va pas le dépenser tout de suite ? Les taux d'intérêts du compte d'épargne sont si bas qu'ils ne rapportent presque plus rien une fois les impôts et l'inflation déduits. Dans le cadre d'une stratégie d'investissement, la première question est : quelle est l'horizon de temps durant lequel l'argent pourra être investi ? La stratégie change fondamentalement si l'argent doit être disponible dans un an ou si on n'en a pas besoin jusqu'à la retraite.

PRÉVOYANCE VIEILLESSE

La meilleure option d'investissement est un compte épargne 3^{ème} pilier. Le montant versé peut être déduit du revenu imposable et le capital accumulé n'est pas imposé, ce qui permet de réaliser des économies fiscales. Cet argent sera par contre imposé au moment du retrait, mais à un taux d'imposition inférieur.

Dans la mesure où cela est possible, un autre moyen de préparer ses vieux jours consiste à un rachat auprès de la caisse de pension. Il convient cependant de vérifier la situation financière de la dite caisse et d'être conscient que l'argent ne pourra être retiré avant la retraite qu'à des conditions particulières.

Si l'on veut pouvoir disposer de son argent avant la retraite, il existe d'autres possibilités que de le cacher sous le matelas ou le déposer sur un compte d'épargne.

PAS DE BÉNÉFICE SANS RISQUE

Qui veut investir ses économies de façon rentable doit être prêt à prendre certains risques. Il est conseillé aux non-experts d'opter plutôt pour un fonds de placement que pour des actions individuelles. Ces fonds très diversifiés permettent une réduction du risque. Il existe aussi des fonds de type «immobilier». Un investissement dans les métaux précieux, tels que l'or, est également possible.

Il existe de multiples possibilités d'investissement. Prendre rendez-vous avec un conseiller en placement est la première étape ! ✓



PUBLICITÉ

GYPSERIE-PEINTURE
Massardi SA

1680 Romont

tél. 026 652 26 42

fax 026 652 38 43



VOTRE BÂTIMENT SANS AMIANTE

Réfection - Assainissement - Démolition

Desamtech SA - Rte André Piller 7 - 1762 Givisiez
Tél. / Fax 026 411 23 04 - info@desamtech.ch
www.desamtech.ch

Quand la rue fait de la résistance

Ingrédient du «vinaigre des quatre voleurs» qui protégeait de la peste, la rue officinale est utilisée aujourd'hui lors de troubles circulatoires.



© Fotolia

EMANUEL ROGGEN

Droguiste diplômé,
Droguerie Roggen
Domdidier - Estavayer-le-Lac - Romont

La rue officinale ou rue fétide est une plante aromatique originaire du pourtour méditerranéen. Elle tire son nom de l'odeur pénétrante qu'elle dégage. Son effluve très particulier, prisé des parfumeurs, fait fuir les chats et les rongeurs. Poussant sur des sols rocailleux bien ensoleillés, elle fleurit de juin à juillet. Toutes les précautions sont à prendre en s'approchant de la rue officinale en été, car même un bref contact avec cette plante photosensibilisante,

combiné à une exposition au soleil et la présence de sueur, déclenche des brûlures et l'apparition de cloques.

La rue a de tout temps été employée voir redoutée, entre autres pour son action abortive à haute dose. Une rumeur voudrait que la fille de l'empereur romain Titus soit morte en 91 apr. J.-C., après en avoir consommé lors d'un avortement forcé. Au Moyen Age, elle entrait dans la composition du «vinaigre des quatre voleurs» qui protégeait de la peste. De nos jours, elle se retrouve sous forme de remèdes homéopathiques ou spagyriques. La rue est appréciée lors de troubles circulatoires localisés dans les extrémités.

Elle est appliquée alors dans les cas de stases veineuses et de varices, ainsi qu'en présence d'hémorroïdes. Les flavonoïdes et les tanins contenus dans cette plante ont une action anti-inflammatoire et antiœdémateuse sur les veines, ce qui permet de soulager les jambes lourdes.

Un autre domaine d'application de la rue officinale est les blessures et les inflammations touchant les tendons et les ligaments telles que tendinites, épicondylites, luxations et inflammations, ou même les fractures osseuses.

Pour finir, il ne faut surtout pas oublier son action précieuse lors de troubles

Fiche technique

RUTA GRAVEOLENS

HISTOIRE

Connue depuis l'antiquité, elle fait partie des plantes potagères recommandées dans les jardins de monastères sous Charlemagne.

NOMS POPULAIRES

Rue des jardins, rue fétide, herbe de grâce, péganion.

BOTANIQUE

De la famille des Rutacées, la rue possède de nombreuses particularités. Par exemple, ses fleurs sont normalement toutes composées de 4 pétales, sauf la fleur terminale de chaque tige qui en comporte 5. Une autre curiosité est qu'à maturité, une étamine sur deux se relève de manière successive. Chaque étamine heurtant celle qui l'a précédée et la remettant en place. Et ceci jusqu'à ce que toutes aient pu caresser le pistil à tour de rôle afin d'assurer une pollinisation optimale.

USAGE

En spagyrie ou en homéopathie lors de troubles circulatoires, ophtalmiques et de blessures «anciennes». Les feuilles fraîches peuvent être employées parcimonieusement comme condiment pour les plats de viande. En Italie, elle est utilisée pour parfumer l'eau-de-vie (*grappa con herba ruta*), et en Éthiopie, on en met une brindille dans le café.

ophtalmologiques, car elle améliore également l'irrigation sanguine au niveau des yeux. De ce fait, elle est indiquée pour soulager les yeux larmoyants, chauds et douloureux, lors d'une fatigue visuelle, qui peut apparaître après avoir lu longtemps ou travaillé sur un écran. Combinée à la belladone et à l'euphrase, elle sera efficace pour apaiser et fortifier l'œil. ✓

PUBLICITÉ




www.hkm.ch

Revêtements de sols · Parquets · Terrasses
Moustiquaires · Protections solaires
Rideaux · Faux-planchers · Parois amovibles

Rte André Pillier 7
1762 Givisiez
T. 026 347 20 00
F. 026 347 20 09

Ch. de Longemaraz 6
1023 Crissier
T. 021 510 20 20
F. 021 510 20 29

Ch. des Aulx 5
1228 Plan-Les-Ouates
T. 022 552 34 34
F. 022 552 34 39

QUEL EST LE COÛT RÉEL DE L'ASSAINISSEMENT DE VOTRE CHAUFFAGE AU MAZOUT?

Consultez-nous. Nous vous indiquerons les prix de référence.

Conseil gratuit
0800 84 80 84

CHAUFFER AU MAZOUT
L'énergie raffinée

Observations et réflexions avant de rénover son bâtiment

Cela peut paraître banal mais pour le propriétaire d'une maison, d'un immeuble d'habitation ou d'un autre édifice d'un certain âge, l'entretien et la modernisation font partie de ses préoccupations.



↑ AVANT ↓ APRÈS



BÉAT ZBINDEN

Conseiller technique
Saint-Gobain Isover SA, Lucens

Nous sommes tous sensibles à une belle enveloppe du bâtiment et à la qualité d'un environnement soigné.

Le confort et la salubrité font partie des exigences pour l'habitant. Aujourd'hui plus que jamais, les frais d'exploitations et les normes en vigueur pèsent lourd et exigent une bonne observation de l'état de son bâtiment avant d'intervenir avec un concept bien réfléchi.

Les priorités sont le contrôle et l'état technique des installations : les sanitaires, le chauffage, l'électricité, les appareils de cuisine et son mobilier. L'état des murs, fenêtres et portes, plafonds et les revêtements de sols font partie de l'analyse des besoins. Une thermographie peut être utile pour détecter d'éventuels défauts existants invisibles et les ponts thermiques.

Une étude approfondie doit être faite avant toute intervention pour déterminer les insuffisances éventuelles. Nous constatons souvent des fissures statiques, des ponts thermiques et des moisissures qui entraînent des dégâts du crépi de fond ou sous les revêtements. Souvent nous ne prenons pas garde à des infiltrations d'eau depuis l'extérieur. Dans ce cas, un contrôle étage par étage, sous-sol et toiture compris, sont recommandés pour observer leurs provenances. Un autre facteur non négligeable, ce sont les canalisations ou le drainage extérieur souvent négligés.

Cette analyse systématique vous aide à agir de manière appropriée et à projeter une solution ponctuelle, rationnelle et efficace. Cela permet aussi d'établir un cadre budgétaire d'investissement.

ASSAINISSEMENT AVEC UNE ISOLATION THERMIQUE. OUI OU NON ?

Vous devez pouvoir répondre à ces questions si vous prévoyez une isolation complémentaire ou nouvelle de votre bâtiment. Une décision qui influence massivement votre confort et le bon vieillissement sans défauts de votre édifice.

Pour des raisons écologiques et pour encourager les propriétaires à investir dans ce sens, des subventions importantes sont disponibles sous conditions.

La faisabilité est définie par le besoin et en respectant les règles de la physique du bâtiment en question. Ce n'est pas le choix d'un vendeur qui doit peser dans votre décision, ce sont vos besoins et désirs qui doivent vous guider dans le choix de la meilleure solution.

L'âme du bâtiment est un facteur émotionnel à conserver.

Selon les conseillers ou les entreprises que vous contactez, ils vous conseilleront les produits qu'ils représentent où qu'ils appliquent. Restez donc vigilants. Un médiateur professionnel, architecte, ingénieur en physique du bâtiment ou conseiller en énergie trouvera la meilleure solution pour votre projet.

PUBLICITÉ

trane-auto

Kanalreinigung
Curage des canalisations

Muldenservice
Service multi-bennes

it's clean...

WC-Kabinen
Cabines WC

24/24

026 494 11 57

JFD MAÇONNERIE Sàrl
L'artisan maçon à votre mesure

Route de la Scie 1
1753 Matran
Nat. 079 218 28 89 Tél. 026 401 32 58 Fax 026 401 32 59

www.jfdm.ch
info@jfdm.ch

En Suisse, nous disposons de très bons fabricants, d'entreprises avec des collaborateurs/trices bien formés et expérimentés ainsi que des marchands de matériaux de constructions de proximité. Cette possibilité contribue à assurer le meilleur choix de produits pour vous.

Une variante, selon l'importance de votre projet de rénovation ou d'entretien, les conseillers techniques des fabricants se déplacent pour un premier avis et proposent des solutions. L'appui d'un entrepreneur de confiance de votre choix permet une vision de faisabilité avec garantie.

Le choix de produits est vaste, par rapport à internet, le contact local est à privilégier.

Notre topographie exige des solutions sur mesure. L'altitude, l'implantation et l'orientation du bâtiment peuvent être déterminants. Toutes les solutions doivent répondre à une qualité conceptionnelle pour éviter tout risque de condensation, par exemple. La valeur thermique doit répondre aux normes et règlements en vigueur. Les exceptions doivent être autorisées par le service de l'énergie avant la mise en œuvre.

VOICI QUELQUES PRINCIPES À RESPECTER

Les murs en pierres dit en moellons sont délicats à isoler à cause du risque de remontée capillaire. L'isolation extérieure n'est pas recommandée. Par l'intérieur, hors terre, prudence avec l'épaisseur à cause du point de rosée.

Une mousse expansée ou extrudée est risquée à cause des cavités des murs déformés et du flux de chaleur humide. Seul une laine de verre ou de roche avec pare-vapeur ou un crépi isolant peuvent garantir une solution thermique de pointe.

Pour les constructions en béton, en sous-sol chauffé, seuls des produits extrudés ou en verre cellulaire collés sont recommandés. Quelques fabricants de référence, Foamglas pour le verre cellulaire. Gonon, Swisspor, pour les mousses expansées EPS et extrudées XPS.

A l'étage, hors terre, les laines de verre ou de roche peuvent s'appliquer à l'intérieur avec une membrane climatique et, par l'extérieur, comme fa-

çade compacte ou ventilée. La laine de verre, fabriquée chez Isover à Lucens, profite d'une performance thermique inégalée avec son Lambda de 0,030, solide, imputrescible, elle assure une mise en œuvre fiable. En plus, elle répond aux besoins phoniques et feu RF 1, certaines jusqu'à 1000 degrés.

Avec le bon produit au bon endroit, les conseils avisés et les partenaires de confiance, vous vous assurez un investissement fiable et durable. ✓

RUBRIQUE PAYSAGÈRE

Pour qui ?

CÉDRIC PROGIN

Architecte paysagiste
dessine-moi un jardin Sàrl, Givisiez

Dans les temps troublés du covid, il a souvent été question d'essentiel et j'ai trouvé cela suffisamment intéressant pour avoir envie d'en parler. Par ailleurs, ce qui m'a beaucoup frappé, c'est que notre société a, cette fois, été interpellée par un des représentants les plus modestes du règne vivant pris dans son sens le plus large. Les progrès, tant scientifiques que technologiques, nous ont fait oublier que nous ne pouvons pas échapper aux réalités les plus triviales de notre existence. Il n'est, par exemple, pas toujours vrai que les petites bêtes ne mangent pas les grosses.

L'histoire des jardins se confond avec celle de l'humanité. L'Homme avait compris dès les temps les plus reculés

l'importance de la nature, et ceci alors qu'elle devait paraître incommensurablement plus hostile qu'aujourd'hui, dans un quotidien imprégné de lutte pour la survie. Ceci dit, le terme «jardin» dérive d'un mot qui signifiait «enclore», indiquant son rôle de lieu protégé. Les mythes eux-mêmes racontent les jardins si l'on pense à la Bible, à l'histoire de Gilgamesh ou à Homère. Ils ont de tous temps été des marqueurs du niveau de culture de la société, et souvent du niveau social à l'intérieur de cette dernière.

Pour ce qu'on en sait, ceux de l'Antiquité et du Moyen Âge cumulaient les rôles symboliques (religieux) et de rapport (fruits, légumes et plantes médicinales) tandis qu'à partir de la renaissance, les puissances politique et financière prenaient l'ascendant. L'ère moderne a vu prospérer les jardins publics, sensés compenser la rude existence des ouvriers dans les

usines, apporter quelques parcelles d'air frais dans des villes aux rues étriquées et surpeuplées dont l'atmosphère était polluée à la fois par la combustion du charbon et une hygiène douteuse. Le XX^{ème} siècle a vu «fleurir» les espaces verts à propos desquels il serait superflu d'ajouter un commentaire. La tendance actuelle enfin commence à indiquer, depuis le début du millénaire – mais cela reste timide – une prise de conscience de l'importance de la biodiversité et de l'urgence climatique. Les jardins privés eux, et c'est aussi la faute des professionnels dont je fais partie, reflètent bien la débauche de consommation qui nous a saisis.

Nous avons vu plus haut que le jardin était à l'origine un lieu de protection. Il y a aujourd'hui un retournement de situation et le jardin devient un lieu à protéger. Son rôle demeure essentiel dans une nature ravagée par l'espèce

la plus invasive qui soit, dont la difficulté à réaliser à la fois sa puissance et son impact la rend nocive pour l'écosystème planétaire malgré – ou à cause – d'une intelligence supérieure. Paradoxe.

Pour en revenir à l'essentiel, nous protégerons d'autant mieux un lieu que nous comprendrons son importance, et que nous l'aimerons. Un jardin ne sera jamais plus beau que lorsqu'il est habité et soigné par des gens qui ont saisi son importance pour eux-mêmes. Ainsi la question qui devrait toujours présider lorsqu'il s'agit des aménagements extérieurs est : pour qui ? Tout le reste – pourquoi et comment – sera conditionné par la première réponse.

Je reviendrai dans l'article suivant sur ces questions, et je tenterai d'y apporter des réponses aussi concrètes que possible afin d'apporter ma pierre à votre ouvrage. ✓

PUBLICITÉ



Tu bosses? Je cabosse!

L'ECAB'attitude!

Les grêlons endommagent les stores.
Montez-les! Les vitres résistent davantage.

www.ecab.ch



NOUVEAU! PANNEAUX SOLAIRES

Branchés, à vos côtés!

RM
Robert Mauron SA

sanitaire solaire ferblanterie couverture entretien

robert-mauron.ch

Rue du Progrès 3 • CP 1031 • CH-1701 Fribourg
Tél. +41 (0)26 424 28 54 • office@robert-mauron.ch

AVANTAGES MEMBRES

ASSOCIATION FAÏTIÈRE



En tant que membres de la "HEV Schweiz", vous bénéficiez de nombreux autres avantages.

FOURNITURE ET LIVRAISON DE BOISSONS

Alloboissons

Pour bénéficier d'un rabais de 10% sur tous les produits exceptés les articles déjà en action, précisez votre numéro de membre APF en commentaire de votre commande web ou lors de votre commande téléphonique.

DIVERTISSEMENT



Sur présentation de leur carte, les membres APF-Fribourg bénéficient d'une entrée adulte à CHF 15.- au lieu de CHF 18.-

BUREAUTIQUE



Sur présentation de leur carte, les membres APF-Fribourg profitent d'un rabais de 10% dans tous les magasins du groupe Duplirex à Givisiez, Guin, Bulle, Fribourg et Châtel-St-Denis.

ESPACE FLORAL



Les membres APF reçoivent un rabais de 10% sur la valeur des fleurs, dans l'un de nos 3 magasins, sur présentation de leur carte de membre. (voire conditions en magasin).

BIEN-ÊTRE



Les membres APF reçoivent un rabais de 10% sur la remise de médicaments des listes D et E et les articles de parapharmacie

VÉHICULE



Pérolles Pneus offre aux membres APF-Fribourg une année de gardiennage gratuit.

POÊLES & CHEMINÉES



Sur présentation de leur carte, les membres APF-Fribourg profitent d'un rabais de 10% sur tous les poêles, cheminées de salon, inserts de cheminée, BBQ, grils, planchas et accessoires (hors installation).

SANITAIRE & FERBLANTERIE



Les membres APF-FR se verront remettre un cadeau élaboré par les Ateliers de la Gérine à Marly. Ils soutiendront ainsi la personne en situation de handicap.

BIEN-ÊTRE



Sur présentation de leur carte, les membres APF-FR profitent d'un rabais exceptionnel de 50% sur tous les appareils poses libres: congélateurs, réfrigérateurs, lave-linges etc... de la marque Electrolux! (hors installation).

LES BRÈVES

La date de la prochaine assemblée générale de l'APF-Fribourg est fixée au **jeudi 15 octobre 2020 à 18h00**. Merci d'avance de réserver cette date dans vos agendas ! L'invitation suivra.

NOUS CONTACTER



Secrétariat

Av. de Beauregard 30 // 1700 Fribourg
T. 026 347 11 40 // F. 026 347 11 45
info@apf-hev-fr.ch // www.apf-hev-fr.ch

Horaires permanence téléphonique

Tous les jours de 8h30 à 11h00

IMPRESSUM

Editeur: APF-HEV Fribourg
Conception: Piment Graphic Design, Givisiez
Illustration: Joël Meyer, Fribourg
Impression: Canisius SA, Fribourg
Tirage 02/2020: 2450 exemplaires (700 en français & 1750 en allemand)
© www.apf-hev-fr.ch - Juin 2020

PUBLICITÉ

ISOVER
SAINT-GOBAIN

MADE IN SWISS

L'isolation pour la Suisse.
ISOVER tient la Suisse au chaud, au frais et au sec. Les produits de qualité suisse sont fabriqués sur le site de production de Lucens (VD) depuis 1937.

www.isover.ch

Hypothèque CombiFixe

RABAIS 10%
SUR LE TAUX FIXE CONVENU

Un taux unique pour la construction et l'hypothèque.

CONDITIONS DE L'OFFRE:
- pour votre propre logement
- à partir de CHF 100'000.-

Banque Cantonale de Fribourg
simplement ouvert

www.bcf.ch