

La Maison du Serpolet

**Construction de 4 appartements en PPE
Création de 7 places de parc extérieures**

**DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION
Version du 22 décembre 2023**

Lots PPE 84-2 et 84-3



Chemin des Courtis 1, 1180 Tartegnin

Fleximmo Investissements SA
Rue de la Porcelaine 13
1260 Nyon

DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

CFC 1 – TRAVAUX PREPARATOIRES

CFC 111-112 Défrichage - Démolitions

- Défrichage général et arrachage des plantations existantes
Désamiantage et démolition bâtiment existant

CFC 15 Adaptation du réseau de conduites existantes

- Adaptation et raccordement des installations de la construction aux divers réseaux existants, y compris travaux de fouilles, pose de regards, recherches et adaptations (EU–EC, électricité, téléphone, adduction d'eau).

CFC 2 – BATIMENT CFC 20 – EXCAVATION

CFC 201 Terrassement – Remblayage

- Fouilles en pleine masse avec stockage des terres nécessaires au remblayage contre ouvrages.
- Evacuation des terres excédentaires, y compris les transports et les taxes de décharge.
- Fouilles en rigoles pour la pose de l'ensemble des canalisations sous radiers et pour les raccordements aux réseaux existants.
- Remblayage contre ouvrages à la machine, par petite couche et compactage.

CFC 21 – GROS-ŒUVRE 1

CFC 211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie

Canalisations EU / EC

Tuyaux en PVC sous radier avec système séparatif. Dimensionnement selon calculs.

Béton et béton armé / maçonnerie

- Exécution des travaux de béton et béton armé pour le radier, fondations, murs, dalles sur rez et étages, coffrage type 2, armatures selon calculs statiques.
- Murs de séparation et autres murs porteurs intérieurs en béton ou briques TC, épaisseur selon calculs statiques.
- Bandes de séparation phonique verticale.

Murs de façade des étages

- Béton armé selon calculs statiques prêts pour la pose d'une isolation périphérique.

Dalles

- Dalles en béton armé, épaisseur 22 cm ou plus, selon calculs statiques.
- Dalles balcons en béton armé, épaisseur selon calculs statiques, coffrage type 4 (béton apparent).

Murs de soutènements

- Béton armé selon calculs statiques, coffrage type 4 (béton apparent).

Murs annexe local technique et caves

- Béton armé selon calculs statiques, coffrage type 4 (béton apparent).

CFC 211.1 Echafaudages

Echafaudages

- Echafaudages nécessaires pour les travaux de toiture, avant-toits, ferblanterie – couverture et façades.
- Montage en parallèle avec le gros-œuvre.

CFC 212.1 Eléments préfabriqués en béton

Escalier accès 1^{er} étage

- Rampe d'escaliers en béton préfabriqué, revêtements en carrelages. Phoniquement, la rampe d'escaliers est désolidarisée des murs.

Sauts-de-loup

- Eléments préfabriqués de type Creabéton, en béton gris avec système de fixation rallongé pour permettre la pose d'une isolation thermique et couper le pont de froid.
- Système de miroir type Heliobus avec couverture en verre et cadre métallique ventilé

CFC 214.1 Charpente bois

- Charpente en bois équarri, épicéa ou sapin, cl II.
- Avant-toit en lames sapin, traité fini, incolore, teinté ou blanc selon choix architecte et en accord avec la commune.
- Larmiers et virevents en planches sapin trois plis Teinte selon choix architecte.
- Isolation phonique IDIKEL autour des murs mitoyens.
- Isolation entre chevrons en laine de pierre de type Flumroc ou similaire, selon les exigences du bilan thermique de la construction.

CFC 216.1 Travaux en pierre naturelle

Seuils de portes et portes-fenêtres

- En granit ou ciment moulé. Choix final selon choix architecte

CFC 22 – GROS-ŒUVRE 2

CFC 221.2 Fenêtres et portes d'entrées communes

- Fenêtres et portes fenêtres PVC, teinte RAL 9016 blanc. Vitrages isolants triple, coefficient 0.6 W/m²K ou selon prescriptions bilan thermique du bâtiment. Joints compréssés sur le pourtour des vantaux. Bande adhésive pour étanchéité à l'air. Isolation en mousse expansée entre cadre et maçonnerie.
- Pour tous les vitrages, système oscillo-battant.
- Porte entrée des appartements, exécution en PVC isolé, avec fermeture serrure tri-bloc et cylindre protégé. Garniture en inox.

CFC 221.8 Fenêtres de toiture

- Marque Vélux ou similaire, pivotant.
- Store obscurcissement extérieur.
- En option : Commande électrique par un bouton poussoir pour le vélux et par capteur solaire pour le store.

CFC 221.9 Tablettes de fenêtres

- Exécution en aluminium éloxé naturel avec un relevé latéral.

CFC 222 Ferblanterie / Couverture

- Chéneaux, descentes d'eau pluviale, sorties en toiture, en zinc titane ou cuivre, épaisseur 0.55 mm.
- Couverture avec tuiles en terre cuite, modèle et teinte selon les exigences communales
- Blindage des larmiers et virvents

CFC 223 Protection contre la foudre

- Pré installation de base pour paratonnerre, avec tiges de cuivre en attente au niveau du terrain, raccordées sur l'armature du radier.

CFC 224.1 Etanchéités souples Balcon

- Etanchéité en 2 couches collées en plein.

Portes fenêtres

- Etanchéité sur toutes les liaisons entre dalles et parties basses des cadres de portes fenêtres.

Murs et dalles enterrés

- Etanchéité des murs enterrés avec couche d'étanchéité sous forme d'une masse bitumineuse appliquée à la spatule.

CFC 226 Crépissage de façade Murs périphériques

- Isolation périphérique en polystyrène expansé type Swisspor LAMBDA White 031 ou similaire, épaisseur 18cm, coefficient 0.031 W/mK , Couche de fond avec treillis d'armature et couche de finition en crépi, 2.0 mm, ribé plein. Teinte selon choix de l'architecte et en accord avec la Commune.3

CFC 227.1 Peinture extérieure Avant-toits

- Couche(s) de vernis incolore, teinté ou traité selon recommandation fabricant, teinte selon choix architecte et en accord avec la commune.

CFC 228.0 Volets

- Volets à un ou deux vantaux selon plans d'exécutions. Exécution en aluminium avec finition peinture thermolaquée. Teinte à définir selon choix architecte et exigences communales.

CFC 228.3 Stores en toile

- Store en toile sur le balcon baignoire du lot 4

CFC 23 – INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

CFC 231 Appareils à courant fort

Introduction

- Boîte de prise, tableaux de distribution et compteurs dans le local technique.

Compteurs

- Un compteur par logement et un compteur pour les locaux communs (désigné comme suit : éclairages extérieurs, places de parking et locaux communs).

Mise à terre

- Par liaison équipotentielle avec ruban de 50 mm², liée au ferrailage des fondations ou au radier général.

Alimentation

- Par ligne indépendante depuis le tableau de comptage, y compris 1 tableau divisionnaire dans chaque logement avec équipement d'un disjoncteur FI (rupture de courant).

CFC 232 Installation centrale de courant fort et faible Locaux communs

- Dans 4 places de parking sur 6, pré-équipement (tube + câble électrique) pour installation d'une prise de charge pour véhicule électrique. Prise raccordée sur compteur individuel de chaque logement (sous réserve approbation de l'Ampérage par Romande Energie). Taxe d'augmentation d'ampérage à charge des acheteurs.
- Cage d'escalier commune avec plafonnier type à définir, enclenchement par détecteur de mouvement. Une prise 230V par niveau.

Appartements

- Equipement prises
En règle générale > 1 prise 230V triple (3 points de raccordement), sauf prise interrupteur.
 - 3 prises 230V par chambre dont 1 sur plaque interrupteur
 - 1 prise RJ 45 par chambre (et disponibles pour lot 1 Rez inférieur) pour accès internet.
 - 4 prises dans le séjour, salle à manger
 - 2 prises dans la cuisine (entre-meubles)
 - 1 prise sur îlot central
 - Prises pour les besoins du ménage en suffisance dans les halls/ corridor/ locaux du sous-sol
 - 1 prise interrupteur dans chaque local sanitaire
 - 1 prise pour porte-serviettes dans sdb
 - 1 prise étanche sur les terrasses, appartements concernés.
 - Points lumineux au plafond dans les halls d'entrées et autres halls.
 - Alimentation pour éclairage extérieur privé sur la façade.
 - Caves équipées d'une prise/interrupteur et un d'un éclairage barre LED au plafond.
 -
- Domotique sur demande en plus-value. (*Domotique = chauffage – lumière – stores couplés sur internet ou téléphone portable*)

Panneaux solaires photovoltaïques

- Installation de panneaux solaires photovoltaïques, selon exigences du permis de construire.

CFC 233 Fourniture de lustrerie

- Lustrerie pour les locaux communs, locaux techniques et places de parking. Système LED, allumage par détecteur
- Lustrerie pour les zones extérieures communes, selon choix de l'architecte.

Appartements :

- Divers spots encastrés dans les cuisines et hall d'entrée, selon un calepinage établi par l'architecte.
- Solde de la lustrerie à charge du propriétaire.

CFC 235 Installations T+T – TV

- Une prise équipée par logement.

CFC 24 – CHAUFFAGE ET VENTILATION

CFC 242 Production de chaleur

- Système de pompe à chaleur Air/Eau

CFC 242 Distribution de chaleur

Chauffage

- Chauffage de sol à basse température, avec tubes composites Metalplast ou similaire, anti-diffusion d'oxygène, noyés dans la chape, sur l'isolation thermique, raccordés aux collecteurs nourrices. Vanne de réglage individuelle par pièce dans un coffret de chauffage. Régulation de la température ambiante par un thermostat mural dans chaque pièce.
- Un compteur chauffage individuel par logement.

CFC 244 Installation de ventilation

Locaux sanitaires

- Tous les locaux sanitaires borgnes sont ventilés. L'air vicié est aspiré par des ventilateurs individuels insonorisés, asservis à l'interrupteur d'allumage du local avec temporisation. Sortie de l'air vicié en toiture.

Cuisine

- Chaque agencement de cuisine est équipé d'une hotte de ventilation avec ventilateur incorporé. Chaque hotte est munie d'un filtre à charbon actif.

CFC 25 – INSTALLATIONS SANITAIRES

Sanitaires Appareils

- Les appareils sont prévus de couleur blanche, les robinetteries sont chromées, batteries sanitaires de type mélangeur mécanique.
- La fourniture des meubles, des appareils sanitaires, des robinetteries et des accessoires dans les salles d'eau, selon un choix de base établi par l'architecte. (budget pour la fourniture en dernière page).
- La pose et les raccordements du choix de base sont inclus dans le descriptif.
- Lave-linge et sèche-linge
- Colonne de lavage dans chaque logement de marque Electrolux ou qualité similaire (budget fourniture en dernière page).

CFC 254 Tuyauterie sanitaire Eaux usées

- Colonnes de chute en tubes GEBERIT Silent avec manteau insonorisant GEBERIT Isol. Raccordement des appareils et ventilation primaire en GEBERIT ou équivalent.

Eau potable

- Conduites de distribution eau chaude et froide en inox. Colonnes montantes en tuyaux PEX.
- Installation pour les colonnes de lavage.
- Introduction d'eau avec compteur individuel et nourrice de distribution en inox.
- Un compteur eau chaude individuel par logement.

Arrosages extérieurs

- 1 Point d'arrosage à l'extérieur pour les lots 1 (rez inférieur) et 2 (Rez supérieur)
- Conduites d'alimentation depuis la nourrice sanitaire en inox, en apparent.

Canalisation d'eaux usées

- Ecoulements Geberit noyés dans les dalles et murs (gaines techniques).
- Canalisations enterrées exécutées par l'entreprise de maçonnerie. Exécution en tuyau PVC.

CFC 258 Agencement de cuisine

Principe d'agencement de base

- L'agencement de cuisine est proposé par le constructeur.

Agencement de cuisine

- Selon plan de base (budget pour fourniture et pose en dernière page).

CFC 27 – AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS (I)

CFC 271

Plâtrerie Murs

- Enduit au plâtre sur les murs en briques ou en béton, prêt à recevoir un crépi de finition.
- Les murs des caves et locaux techniques sont laissés bruts.

Plafonds

- Enduit au plâtre, lissé, prêt à recevoir une peinture.
- Plafond caves et locaux techniques sont laissés bruts.

CFC 271.1 – CLOISONNEMENTS INTÉRIEURS

- Cloisons intérieures non porteuses :
Exécution avec une ossature métallique, pose d'une isolation phonique, avec revêtement en plaques de plâtre cartoné, type Rigips ou similaire.

CFC 272 – TRAVAUX DE SERRURERIE

Balcons

Gare-corps métallique avec barreaux. Couleur selon choix de l'architecte et directives communales

Escalier intérieur (commun)

- Main-courante en profil inox rond, diamètre 42mm pour les cages d'escaliers des parties communes à l'intérieur et l'extérieur.

Escalier extérieure

- Main-courante sur garde-corps métallique avec barreaux. Finition et couleur selon recommandation architecte et décision de la commune.

Couvercles pour sauts-de-loup

- Couvercles de type Heliobus avec cadre métallique ventilé et vitre incassable.

CFC 273.0 Portes intérieures

Portes de communication.

- Portes de communication, en panneaux à vide d'air, lisse, épaisseur totale environ 40 mm, sur cadre, faux- cadre et embrasure, serrure mortaisée avec clé à chiffre. Traitement de surface fini avec vernis synthétique ou peinture couvrante, teinte au choix. Seuil bombé selon nécessité, garniture en inox. Plus- value pour seuils "Planet" anti bruit. CHF TTC 120,00/ pce.

Portes palières d'appartements.

- Portes (EI30), vide de passage 90x210 cm. Cadre à battue avec 2 joints d'étanchéité. Encadrement (embrasure) en bois. Revêtement des 2 faces avec plaquage selon choix architecte, judas, serrures à cylindre avec fermeture de sécurité système Tribloc. Garniture en inox.

CFC 273.1 Armoires murals

- **Penderie entrées appartements.**
Armoires penderie normalisées, sur toute la hauteur, faces visibles en mélaminé, couleur blanc, revêtement intérieur en PVC avec rayons mobiles sur crémaillère réglable ou un rayon avec tringle à habits
- **Armoires/ dressings**
 - Armoire dressing encastré sur toute la hauteur, faces visibles en mélaminé, couleur blanc, revêtement intérieur en PVC avec rayonnages mobiles sur crémaillère réglable ou un rayon avec tringle à habits.
 - Chambre des parents inclus dans les coûts.
 - Chambres enfants en option
 - Tiroirs, miroirs et autres finitions en option.

Les armoires incluses dans le prix de vente sont signalées avec une croix dans les plans. Les armoires en option sont signalées avec une seule ligne oblique.

CFC 273.3 Menuiserie courante

- **Tablettes de fenêtres intérieures**
 - En MDF à peindre, teinte blanc RAL 9016 ou selon choix du propriétaire.
- **Galleries à rideaux**
 - Option calculée en plus-value, rail de rideaux en alu éloxé naturel ou blanc.
 - 1 rail Prix sur base d'offre au moment de la commande
 - 2 rails Prix sur base d'offre au moment de la commande
 - 4 rails Prix sur base d'offre au moment de la commande

CFC 275 Système de verrouillage

- Fourniture et pose de cylindres, type KABA ou similaire.
- Mise en passe sur la porte du local technique, et de la porte extérieure d'accès aux lots 3 et 4.
- Fourniture de 5 clés.

CFC 28 – AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS (II)

CFC 281.0 Couches de support composées, chapes Chapes « niveau 1 »

Appartements

- **Rez-de-chaussée inférieur**
 - Chape flottante au mortier de ciment, épaisseur 70 mm. Bandes de rives sur le pourtour. Chauffage de sol par serpentins noyés dans la chape. Isolation thermique et phonique, épaisseur selon bilan thermique de la construction, posée en 2 couches croisées avec pose d'une barrière de vapeur en feuille de polyéthylène ou similaire.
- **Autres niveaux.**
 - Chape flottante au mortier de ciment, épaisseur 70 mm. Bandes de rives sur le pourtour. Chauffage de sol par serpentins noyés dans la chape. Isolation thermique et phonique, posée en 2 couches croisées avec pose d'une barrière de vapeur en feuille de polyéthylène ou similaire.
 - Epaisseur des couches d'isolation : Phonique 20 mm et Thermique 20 mm.
- **Locaux techniques et caves**
 - Radier brut ou chape collée en mortier de ciment. À définir par l'architecte

CFC 281.3 Revêtements de sol pour balcons et terrasses

- **Terrasse au rez-de-chaussée**
 - Dallettes ciment, dimension 50 x 50 x 4 cm, posées sur lit de gravier fin.
- **Balcon**
 - Dalle brute en béton, avec étanchéité collée. Revêtement de finition en lames de bois ou dalles céramique, surface lisse anti dérapante, dimension des plaques 50x50x2 cm, posées sur des plots réglables adéquats.
 - Exécution finale selon choix architecte.

CFC 281.6 Carrelage

- **Locaux communs**
 - cage d'escalier intérieur pour accès au lot 3 et 4.
 - Choix à définir par l'architecte.
- **Appartements**
 - Hall d'entrée, hall, cuisine, salle à manger, séjour et locaux sanitaires.
 - Revêtement en carrelage, selon choix du propriétaire (budget en dernière page). Pose droite. Format supérieur à 30x60 cm en plus-value (à chiffrer).
 - Possibilité de choisir également revêtement en parquet dans hall d'entrée, hall, salle à manger et séjour si souhaité par l'acquéreur.

CFC 281.7 Revêtement de sol en bois

- **Appartements.**
 - Chambres
 - Parquet collé type Bauwerk multipark ou similaire, poncé et vitrifié fini d'usage, épaisseur 10 mm, couche d'usure de 3.5 mm, lames de 117 x 755 mm, posé à l'anglaise ou autre matériau selon choix du propriétaire. (budget en dernière page).

CFC 281.9 Plinthes

- Plinthes en bois. Option carrelage ou métal en plus- value (à chiffrer).

CFC 282.4 Revêtement de parois en céramique

- Faïence dans les locaux sanitaires
 - Pose du sol au plafond, toute hauteur sauf pour les combles jusqu'à 2.40m.
 - Pose horizontale ou verticale.
 - Format supérieur à 30x60 cm en plus-value (à chiffrer).

CFC 283.2 Plafonds en panneaux de plâtre

- **Exécution des plafonds lot 4**
 - Pose de plaques type Fermacell ou similaire sur un lattage, fixé sur les chevrons en bois. Lissage des joints et des plaques, prêt à recevoir une dispersion de finition.
 - Poutres apparentes. Finition brute ou lazure.

CFC 285.1 Peinture intérieure et traitement des surfaces intérieures

- **Appartements et cage d'escalier**
 - Crépi de finition 1.0mm, blanc.
 - Plus-value pour finition des enduits au plâtre avec lissage type Q4, voir budget dernière page.
 - Coût de la dispersion = idem crépi de finition
 - Coût de la tapisserie selon choix du propriétaire (à chiffrer).
- **Peinture en dispersion**
 - Exécution en 2 couches sur les murs et plafonds des locaux techniques et caves.
 - En 2 couches sur tous les plafonds des logements.
- **Peinture ou vernis émail résine synthétique**
 - Sur les plafonds des locaux sanitaires.
- **Couche d'impression et deux couches d'émail résine synthétique**
 - Menuiserie intérieure.
- **Couche de fond antirouille et 2 couches de peinture émail**
 - Serrurerie à peindre.
- **Parking**
 - Lignes et numérotation des places de parc (excepté pour lot 1 – Rez inférieur).

CFC 287 Nettoyage du bâtiment

- Nettoyage complet de l'appartement, locaux communs et parking à l'achèvement des travaux de chaque corps de métier et avant remise des clés.

CFC 29 – HONORAIRES

CFC 291 Architecte

Modification de plan

- Toute modification de plan demandée par le client sera facturée en complément, au tarif horaire de CHF 100. --/ heure (HT).
- Les frais de reproductions de documents seront facturés séparément.

Plus-value et moins-value

- En cas de modification de choix, un taux de 15% d'honoraires sera appliqué sur les plus-values.

CFC 292 Ingénieur civil

- Toute modification de plan demandée par le client sera facturée en complément au tarif horaire de l'ingénieur.

CFC 293 Ingénieur électricien

- Idem CFC 292

CFC 294 Ingénieur CVS

- Idem CFC 292

CFC 4 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Aménagement extérieur privé autour du jardin privatif du lot 2 (rez-supérieur) et de la terrasse du lot 1 (rez inférieur) inclus dans les coûts:

Dallettes/ ensemencement gazon/ haies de séparation/ plantation de base. Haie de séparation en troène ou similaire.

Pour lot 1, bitumage de la zone destinée au parking d'une voiture.

Aménagement général commun, selon le plan des aménagements extérieurs.

MATERIAUX DES ELEMENTS INTERIEURS DES APPARTEMENTS

MONTANTS A DISPOSITION

REVÊTEMENTS

Carrelage / faïences

Sols:

Séjour/Hall/chambres et Cuisine:

- Grès cérame, type imitation parquet, 2 largeurs mélangées, Nut Matt 30x120 Rect. (Code produit: 80CA.002) et Grès cérame Nut Matt 20x120 Rect. (Code produit : 80CA.006)

Salles de bains:

- Grès cérame GALIZIA GRIGIO Gris 60x60 Rect. (Code produit : 80GA.002), Gris, 60x60x0.74, Matt, rectifié

Parois locaux sanitaires:

Faïence Neutre 25x60 MALENA NEUTRO Gris Non rect. (Code produit: 80MA.001), Neutre 25x60x0.8, Matt, non rectifié

Balcons:

- Grès cérame Grigio Grip 60x60 Rect. Code produit: 80ME.013, 60x60x0.82, Matt, rectifié

Entre meuble cuisine

- Fourniture faïence à choix : CHF TTC 60.00/m²

En cas de choix pour un verre sécurisé ou autre, selon offre d'entreprise

Murs

Base > crépi de finition 1.0 mm, blanc

Plus-value pour 1 lissage supplémentaire des murs, qualité Q4, prêt à recevoir une peinture ou une tapisserie CHF TTC 22.-/m²

Pour info > Tarif dispersion en 2 couches > idem crépi de finition Tarif tapisserie selon choix du client (à chiffrer)

CUISINE

Cuisine Lube Modèle Imagina selon descriptif complet séparé.

Equipements de marque Siemens:

- Plaque induction sur îlot central avec ventilation intégrée. Montage à fleur de plan de travail.
- Frigo avec bloc congélateur à deux tiroirs
- Four à air chaud encastré
- Four microonde encastré
- Lave-vaisselle encastré

Evier Franke MRX 110-70 de grande taille (740 x 440 mm) avec batterie d'évier Modèle Orbit avec douchette.

Système de rangement poubelle 35L Mullex ZK Box.

Plan de travail en Quartz.

Spots Led sous meubles haut.

Valeur Cuisine : CHF 26'750 y compris TVA 2024 (8.1%)

APPAREILS SANITAIRES

Budget pour les appareils sanitaires par lot.

- Lot 2 et 3: CHF 19'878,95 y compris TVA 2024 (8.1%)

Colonne de lavage

- CHF TTC 3'000.00 fourniture et pose.

Remarques finales

Ce descriptif général est établi à titre indicatif et peut en tout temps être modifié, ceci sans que l'acquéreur puisse prétendre à une quelconque indemnité, pour autant que les éventuelles modifications n'altèrent en rien la qualité ou la valeur de l'objet.

Tous les travaux d'adaptations supplémentaires, en rapport au plan de base des appartements lors de la signature de l'acte de vente à terme ou de droit d'emption, commandés par l'acquéreur, feront l'objet d'un devis de plus ou moins-value, sous forme d'avenant écrit ou oral. Le décompte de ces plus ou moins-values sera établi avant la remise des clés, y compris le paiement en cas de PV.

Tous les travaux de finitions à plus ou moins-values seront adjugés aux entreprises par le Maître de l'ouvrage. Sauf convention écrite contraire, les acquéreurs sont tenus de travailler avec les entreprises adjudicataires pour tous les travaux définis dans la liste des prestations.

Les prix indiqués pour les éléments en option sont indicatifs. Ils pourront être ajustés en fonction de l'évolution des coûts de la construction.

En principe, les travaux suivants (fourniture et pose) sont inclus dans les prix indiqués et prévus standard : Pose du parquet, du carrelage au sol et aux murs : Pose droite (orthogonale).

Etabli à Nyon, le 22 décembre 2023