

Descriptif général de l'immeuble

Basé sur un plan localisé de quartier (PLQ), l'immeuble d'habitation se compose de 6 niveaux hors-sol – y compris un attique. En raison de la pente de la rue du Colombier, les niveaux en relation avec le sol comportent un rez supérieur et un rez inférieur semi enterré, ainsi qu'un niveau de sous-sol.

La construction est réalisée afin d'atteindre les critères du label «MINERGIE®» et la norme HPE du canton de Genève.

Les mesures phoniques maximales dues aux bruits ambiants ou aux chocs, de même que les bruits provenant des installations techniques ne dépasseront pas les seuils admis par les normes de l'OPB et la SIA 181 (normes accrues).

Descriptif général du parking

L'entrée au parking privé de deux niveaux (64 places) s'effectue depuis la rue du Colombier. La liaison entre les deux niveaux de parking s'effectuera par un monte-voiture de dimension 3.0 x 5.80m. et de 5'000 kg.

Descriptif des aménagements extérieurs

- Deux jardins communs aux différentes allées;
- Cheminements piétons d'accès aux entrées de l'immeuble;
- Délimitation avec la rue du Moléson avec clôture basse;
- Aménagement en terre végétale, arborisation et engazonnement (selon plan);
- Cheminement en surface semi-perméable selon autorisation de construire;
- Aire de jeux pour enfants;
- 2 couverts pour vélos et locaux poubelles;
- Eclairage le long des cheminements.

Descriptif succinct des travaux par lots

Structure

Le bâtiment est porté par une structure verticale et des dalles en béton armé partiellement recyclé.

Les éléments porteurs du bâtiment sont:

- Radier;

- Murs contre terre;
- Murs mitoyens (entre certains appartements ainsi qu'entre appartements et distribution);
- Noyau des cages d'escaliers et d'ascenseurs;
- Dalles;
- Enveloppe du bâtiment (partiellement en murs préfabriqués « sandwich »).

Les escaliers intérieurs, en éléments préfabriqués, sont posés sur goujons phoniques.

Façades

Les façades minérales seront exécutées en béton préfabriqué de couleur blanc-crème, partiellement en béton recyclé.

Les façades vitrées des rez-de-chaussée seront exécutées en aluminium léger à rupture de pont thermique, finitions intérieure et extérieure en aluminium thermolaqué ou éloxé naturel. Les vitrages isolés thermiquement selon exigences «MINERGIE®». Verres triples, isolation acoustique selon norme SIA 181, vitrage feuilleté selon norme en vigueur (SIGAB 002). Verres coupe-feu dans certaines entrées.

Etanchéité-couverture

- Murs périphériques en contact avec le sol, réalisation d'un revêtement type Barrapren, traitement des joints verticaux et horizontaux par bandes collées, mise en place d'une protection drainante type Delta MS drain.
- Toiture parking: étanchéité en lés de bitume élastomères bicouche, collés en plein, y compris retombées et remontées, bande de serrage sur remontées verticales, couche de protection pare-racines, couche drainante, feutre et terre végétale (ou bitume pour la partie de la rue du Moléson).
- Toiture immeuble:
 - Enduit d'accrochage, enduit bitumineux à froid;
 - Pare vapeur type Swisspor BIKUPLAN EGV 3,5v flam, ou équivalent, collé en plein yc les relevés;
 - Isolation thermique, ép. variable selon recommandation ingénieur CV;
 - Collage au chalumeau des 2 lés bitumineux élastomères bi-couche;
 - Surhaussement des relevés pour rétention, angles rentrants et sortants;
 - Protection des relevés contre les UV avec lés ardoisés;

- Couche de séparation en géotextile;
- Natte drainante;
- Couche antiracine pour toiture végétalisée;
- Substrat selon exigences Ville de Genève et ensemencement, yc mise en œuvre pour panneaux toiture;
- Couche de séparation en gravier rond sur toiture principale;
- Dallettes pour accès ou comme lestage des parties techniques;
- Dallettes pour balcons, loggias et terrasses en céramique;
- Façons de naissances provisoires et crépines anti-gravier autour des naissances définitives;
- Etanchéité et isolation partielle sur balcons, loggias et terrasses (tous les étages);
- Etanchéité résine sur balcons, toiture selon détails;
- Divers travaux en résine;
- Diverses grilles/caniveaux sur balcons et terrasses;
- Naissances à débit contrôlé pour rétention, garnitures pour ventilations et pour cheminée de chauffage, plaques de collages pour dilatations, intégrées dans l'épaisseur de l'isolation;
- Naissances intégrées dans loggias et terrasses;
- Dégorgeoirs de sécurité en toiture, toiture d'entrée et balcons, loggias et terrasses;
- Ligne de vie sur toiture extérieure yc potelets.

Étanchéité-couverture

- Fenêtres et portes fenêtres en bois naturel intérieur, capotage aluminium éloxé extérieur. Vitrage isolé thermiquement selon exigences «MINERGIE®». Verre triple, isolation acoustique selon norme SIA 181, vitrage feuilleté selon norme en vigueur (SIGAB 002).
- Coulissant à levage sur la façade sud-est.
- Fenêtres et porte-fenêtres ouvrantes en coulissant pour la façade sud-est et en oscillo-battants, ferrements invisibles sur les autres façades.
- Joints d'étanchéité: tous joints comprimant et bandes butyle pour assurer une parfaite étanchéité à l'air et à l'eau, joints souples sur le pourtour des menuiseries.
- Poignées acier inox Hoppe ou équivalent.

- Grilles hygrométriques intégrées dans les cadres. Débit d'air selon recommandations de l'ingénieur CV. Elements de ventilation intégrés aux cadres, type Renson ou similaire, grille sur face intérieure à fleur du bois.
- Seuils adaptés aux normes handicapés (h max = 25mm).

Éléments d'occultation

Pour toutes les fenêtres des façades nord-est et nord-ouest: stores à lamelles orientables, largeur 90 mm, manœuvre électrique, finition éloxage naturel.

Pour toutes les fenêtres de la façade sud-est: stores en toile (type Solarscreen pour les séjours et toile obscurcissante pour les chambres), sur coulisseaux en aluminium éloxé.

Pour toutes les fenêtres de la façade sud-est: stores banne à projection (toile selon fabricant) au nu extérieur de la terrasse.

Équipement électrique des appartements

(Nb: nombre et emplacement selon plans techniques)

- Entrée-couloir:
 - 2 ou 3 points lumineux au plafond selon configuration de l'appartement (entrée + hall);
 - 2 interrupteurs aller-retour;
 - 1 poussoir de sonnette sur l'extérieur de l'appartement;
 - 1 carillon à l'intérieur de l'appartement;
 - 1 station murale visio/interphone intérieure (liée à la station extérieure);
 - 1 tableau électrique de l'appartement;
 - 1 prise téléphone;
 - 1 prise triple 230V.
- Séjour, Salle à manger:
 - 3 ou 4 points lumineux au plafond selon configuration de l'appartement;
 - 1 interrupteur;
 - 3 ou 4 prises triple 230V selon configuration de l'appartement;
 - 2 commandes des stores;
 - 2 prises câblage universel;
 - 1 connecteur fibre optique;
 - 1 interrupteur pour éclairage loggia

- Cuisine:
 - 1 point lumineux au plafond (lié à l'éclairage du séjour – salle à manger);
 - 1 point lumineux sur le plan de travail (intégré en sous-face des meubles hauts);
 - 1 interrupteur – 2 prises triples au-dessus du plan de travail;
 - 1 prise cuisinière (four + plaque de cuisson);
 - 1 prise pour hotte d'aspiration;
 - 1 prise pour frigo;
 - 1 prise pour lave-vaisselle;
 - 1 prise triple 230V associée à l'îlot.
 - Chambre principale:
 - 1 ou 2 points lumineux au plafond selon configuration de l'appartement;
 - 1 interrupteur + prise;
 - 2 interrupteurs tête de lit aller-retour avec interrupteur principal;
 - 2 ou 3 prises triple 230V selon configuration de l'appartement;
 - 1 commande des stores;
 - 1 prise câblage universel.
 - Chambres supplémentaires:
 - 1 point lumineux au plafond;
 - 1 interrupteur + prise;
 - 2 interrupteurs tête de lit aller-retour avec interrupteur principal;
 - 2 ou 3 prises triple 230V selon configuration de l'appartement;
 - 1 commande des stores;
 - 1 prise câblage universel.
 - Salle de bain:
 - 1 point lumineux au plafond;
 - 1 interrupteur + prise;
 - 1 alimentation 220V pour armoire de pharmacie avec prise intégrée.
 - Salle de douche:
 - 1 point lumineux au plafond;
 - 1 interrupteur + prise;
 - 1 alimentation 220V pour armoire de pharmacie avec prise intégrée;
 - 1 alimentation pour le lave-linge selon configuration de l'appartement.
 - Sas salle de douche – salle de bain (selon configuration de l'appartement):
 - 1 point lumineux au plafond;
 - 1 interrupteur.
 - Réduit (selon configuration de l'appartement):
 - 1 point lumineux au plafond;
 - 1 interrupteur + prise;
 - 1 prise triple 230V selon configuration de l'appartement;
 - 1 alimentation pour le lave-linge selon configuration de l'appartement.
 - WC visiteur:
 - 1 point lumineux au plafond;
 - 1 interrupteur + prise.
 - Loggia:
 - 1 ou 2 points lumineux selon configuration;
 - 1 à 2 prises étanches.
- Installation générale de chauffage, ventilation et électricité**
- Les valeurs thermiques du bâtiment sont conformes au préavis thermique validé par l'autorisation de construire délivrée le 09.08.2022 qui correspondent au standard HPE du canton de Genève et du label Minergie®.
- Production de chaleur par une pompe à chaleur sur sondes géothermiques.
- Capteurs solaires thermiques en toiture pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.
- Panneaux photovoltaïques en toiture pour production d'électricité pour les communs.
- Chauffage des appartements par un système de chauffage basse température au sol, intégré dans les chapes des appartements. Régulation par pièce, et rafraîchissement des pièces par géo-cooling.
- Ventilation simple-flux, dans les appartements, avec un système de barrettes hygro-réglables dans les menuiseries des fenêtres.
- Compteur d'eau chaude et froide sanitaire sous les lavabos.

Salles de bains, salles de douches et WC visiteurs

(Nb : nombre et emplacement selon plans)

Les appareils des salles de bain, salles de douche et WC suspendus sont prévus de couleur blanche, diverses gammes (fournisseur Sanitas Troesh).

Comptage individuel eau chaude.

Set coupe-feu derrière les chasses d'eau.

Armoire à pharmacie avec éclairage et prise dans les salles de bains et salles de douches.

Miroirs dans WC visiteurs.

Cabine de douches en verre (salle de douches).

La robinetterie est prévue chromée.

Accessoires fournis (barre à linge, meuble sous lavabo (hors WC visiteur), porte-papier, porte brosse WC, porte savon (lavabo et douche), porte-verre double, porte-serviette lavabo, corbeille douche, barre d'appui et savonnerie baignoire).

- WC : Laufen PRO UP + siege PRO SLIM (ou similaire);
- Lavabo : Laufen Living City (ou similaire) - différents formats selon SDB, SDD ou WC;
- Robinets Lavabo : Mélangeur KWC BEVO S 115 (ou similaire);
- Douche : Lauffen Platina ou similaire - différents formats selon typologies 80x80 , 80x100 ou 80x120;
- Parois douche : Alterna Costa (ou similaire) - différents formats selon typologies;
- Robinets Douche : KWC Therm Design E avec douchette flexible (ou similaire);
- Baignoire : Alterna Ecoform 170 x 70 (ou similaire);
- Robinets Baignoire : KWC Therm Style E (ou similaire);
- Armoire Pharmacie : Alterna Milo LED (ou similaire);
- Accessoires divers : Gamme Chic22 (ou similaire).

Remarque : Le réduit, ou la salle de bains (en fonction des typologies) comprend un pré-équipement pour alimentation et écoulement pour machine à laver le linge et séchoir (appareils non fournis).

Cuisine

- Meubles pour cuisines, (réalisation selon les plans).
 - Exécution en panneaux d'aggloméré, finition en mélaminé;

- Teintes au choix du preneur, selon collection standard du fabricant;
 - Corps de meuble et rayons en panneaux d'aggloméré, finition mélaminée, blanc;
 - Tous raccordements sanitaires.
- Equipements des cuisines comprenant:
- 1 plan de travail, revêtu de pierre naturelle type quartz, gamme selon la collection du fabricant, crédence assortie;
 - 1 poubelle à double bac pour compost et ordures ménagères;
 - 1 évier inox sous plan de travail, 2 rainures dans plan de travail pour égouttoir;
 - Meubles hauts et bas;
 - 1 grande armoire pour encastrément d'un réfrigérateur;
 - 1 réfrigérateur env. 200 litres et 1 congélateur env. 65 litres;
 - 1 armoire basse, sous égouttoir, pour encastrément d'un lave-vaisselle;
 - 1 lave-vaisselle;
 - 1 hotte d'aspiration avec filtre à charbon actif;
 - 1 cuisinière vitrocéramique (4 plaques encastrées dans le plan de travail), y compris four;
 - Tous les appareils, marque «Siemens» ou similaire, compatibles Minergie®.

Armoires

- Placard pour hall d'entrée, en mélaminé (ou à peindre), avec compartiment pour tableau électrique et fond amovible pour collecteur chauffage – selon dessin architecte;
- 1 armoire par chambre, dimension environ 120 x 60 cm (équipée de penderie (2/3) et de rayonnages (1/3), finition mélaminée, portes en stratifié.

Loggias et terrasses extérieurs

- Dallettes grès cérame, épaisseur 2 cm, couleur claire. Dimension des carreaux de sol : 50 x 50 cm;
- Garde-corps et balustrades en acier peint;
- Evacuation des eaux de pluie par une descente d'eau en inox, avec trop plein;
- Un robinet d'arrosage est prévu pour tous les appartements du côté sud-est. Vidange annuelle par conciergerie.

Portes

- Portes palières:
 - Cadre en applique dans le béton, en bois naturel à vernir;
 - Panneau plaqué bois naturel 2 faces à vernir;
 - Porte en bois type «BRUNEX Silencium» ou similaire, 46 dB, épaisseur 56mm;
 - Serrure type «GLUTZ» TREPLANE 1834 (3 points), ou similaire.; fourniture: 4 clés avec mise en passe pour communs;
 - Poignée type «GLUTZ» Memphis 5071, sur entrée longue type «GLUTZ» 5350C, ou similaire;
 - Seuil profilé pour arrêt de la porte palière ou autre détail pour arrêt de porte inférieur;
 - Butoir de porte contre paroi ou au sol.
- Portes intérieures de communication:
 - Cadre, faux-cadre et embrasure;
 - Porte en bois type «BRUNEX Porte RS» ou similaire, 25-28 dB, épaisseur 39 mm;
 - -Cadre faux-cadre, embrasure et Panneau laqué d'usine ou à peindre;
 - Serrure type «GLUTZ» 1101, ou similaire;
 - Poignée en inox type Glutz Gstaad 33002, ou similaire;
 - Butoir de portes contre paroi ou au sol.

Revêtements de sol des appartements

- Entrée, dégagement, séjour et chambres:
 - Parquet chêne, pose en pont de navire. Budget: fourniture CHF 100.–/m² TTC (prix public);
 - Plinthes en ramin à peindre ou chêne naturel, hauteur 60 à 80mm.
- Salle de bain, salle de douche, wc:
 - Carrelage de sol non émaillé ou émaillé, joints ciment alignés droits. Budget: fourniture CHF 80.–/m² TTC (prix public);
 - Joints souples type silicone pour les raccords avec les appareils et les surfaces verticales en faïence.
- Cuisine:
 - Carrelage de sol non émaillé, joints ciment alignés droits. Budget: fourniture CHF 80.–/m² TTC (prix public);
 - Plinthes en carreaux de sol;

- Profil métallique pour séparation entre les carrelages de cuisine et les parquets;
- Joints souples type silicone pour les raccords avec les surfaces verticales.

Revêtements de parois des appartements

- Entrée, dégagement, séjour et chambres:
 - Papier peint Variovlies ou scandatex type S 6164 fin.
- Salle de bain, salle de douche, wc:
 - Faïences émaillées, joints ciments alignés droits, toute hauteur. Budget: fourniture CHF 80.–/m² TTC (prix public);
 - Profil métallique pour les angles sortants et pour les arrêts de surfaces de faïences;
 - Joints souples type silicone pour les raccords avec les appareils, les équipements, les surfaces verticales en faïences et les plafonds.
- WC visiteur:
 - Faïences émaillées toute hauteur, joints ciments alignés droits, sur une ou 2 parois, derrière appareils sanitaires. Budget: fourniture CHF 80.–/m² TTC (prix public);
 - Profil métallique pour les angles sortants et pour les arrêts de surfaces de faïences;
 - Joints souples type silicone pour raccords avec appareils, équipements, et plafonds.

Traitements des surfaces intérieures

- Entrée, dégagement, séjour et chambres:
 - Une couche de peinture de finition, type dispersion, couleur blanche sur variolives ou scandatex type S 6164 fin;
 - Peinture dispersion blanche, finition mate, sur enduit plâtre appliqué préalablement au plafond ou sur faux-plafond en plaque de plâtre.
- Salle de bain et salle de douche:
 - Peinture émaillée acrylique diluable à l'eau, finition satinée, sur enduit plâtre appliqué préalablement au plafond ou sur faux-plafond en plaque de plâtre.
- WC visiteur:
 - Peinture émaillée acrylique diluable à l'eau, finition satinée, sur enduit plâtre appliqué préalablement au plafond;
 - Peinture émaillée acrylique diluable à l'eau, finition satinée, sur les parois non revêtues de faïence.

- Cuisine :
 - Peinture dispersion blanche, finition mate, sur enduit plâtre appliqué préalablement au plafond;
 - Peinture émaillée acrylique diluable à l'eau, finition satinée, sur enduit plâtre appliqué préalablement sur les parois non revêtues de faïences.

Caves en sous-sol

- Parois et portes des caves exécutées en claie de bois opaque avec porte et cylindre en passe avec l'appartement;
- Point lumineux au plafond des caves privées et prise, raccordés au compteur de l'appartement.

Halls et cages d'escalier

- Sas d'entrée sécurisés par code et interphone visiophone (première porte);
- Boîtes aux lettres dans le sas, finition thermolaquée couleur;
- Paillason commun devant les entrées et dans les sas;
- Paillason devant chaque porte palière;
- Finitions en béton brut type 4, lazuré;
- Sol en terrazzo par carreaux de dimension 30 x 30 cm minimum;
- Barrière et main courante en acier thermolaqué ou peinture électrostatique, en couleur.Éclairage suspendu dans les halls ou en applique murs ou plafond dans les montées d'escalier;
- Éclairage naturel au dernier étage faisant exutoire de fumée selon les recommandations;
- Points lumineux dans le sas, l'entrée au rez, aux paliers et le long des volées des escaliers;
- Ascenseur dim. de cabine 1.10/1.40m, charge utile de 630 kg, utilisation pour 8 personnes, vitesse 1,0 m/sec. Course: 9 niveaux. Ouvertures des portes des deux côtés selon étage, finitions intérieures acier inoxydable brossé (sol non compris). Finitions extérieures acier à peindre. Au sol un profil en acier + couverture en aluminium. Sol dito palier cage escaliers.

Abris PC

- Dimensions et hauteur selon les normes et l'autorisation de construire, et la validation du service de la Protection civile genevoise en date du 31.01.2024;

- Éléments préfabriqués pour abris PC: Fourniture et pose de portes blindées et cadres, volets blindés et cadres; voie d'évacuation, saut de loups (selon calcul de l'ingénieur civil).

Parking souterrain

- Accès :
 - Extérieur: par potelet de commande avec contacteur à clef pour commande d'ouverture de la porte d'accès principale;
 - Intérieur: détection de mouvement pour ouverture de la porte principale;
 - 1 télécommande pour monte-voiture par appartement concerné;
 - Rampe d'accès en béton armé, finition balayée;
 - -1 télécommande par place de parking.
- Luminaires :
 - 2/3 des points lumineux commandés par des détecteurs de mouvement, pour les places et les circulations;
 - -1/3 des points lumineux réglés sur 24 h.
- Électrification des places ;
 - Installation de base (liaison, disjoncteur, emplacement pour le compteur dédié à l'exploitation des bornes de recharges);
 - -Un contracting sera conclu avec un prestataire qui prendra en charge le pré-équipement du parking après avoir réalisé un sondage pour capter les intérêts des occupants.

Locaux communs

- Locaux vélos :
 - 1 local situé au rez-de-chaussée inférieur (allée B) ou sous couverts extérieurs.
- Buanderie :
 - Pas de buanderie commune, tous les appartements sont équipés dimensionnés pour recevoir une machine à laver et un séchoir privé (raccordements fournis, voir ci-dessus).
- Évacuation des déchets :
 - Locaux situés soit au rez (allée A) ou en extérieur.

REMARQUES

Les prestations décrites ci-avant sont celles nécessaires à la livraison complète et intégrale de l'ouvrage. Toutes les pièces d'habitation, surfaces intérieures et extérieures seront exécutées, nettoyées, prêtes à recevoir les acquéreurs.

Tous les travaux seront réalisés en conformité avec les règlements cantonaux et communaux en vigueur, ainsi que selon les conditions, recommandations et exigences de l'ensemble des normes SIA. L'ensemble des éléments de la construction répond aux exigences requises dans le cadre de ce standard.

Les promoteurs et architectes se réservent la possibilité de modifier, en tout temps, l'exécution et/ou les matériaux décrits dans le présent descriptif. Il peut s'agir de modifications rendues nécessaires par des impératifs techniques, esthétiques ou légaux.

Tous les prix indiqués dans le présent descriptif sont des prix publics.

Ne sont pas compris dans le budget de construction et le prix de vente : machines et accessoires divers tels que machine à laver et séchoir pour des locaux communs, tracteur éventuel, matériel de nettoyage et de jardinage et panneaux d'affichage dans l'entrée de l'immeuble, etc...

La désignation des produits ou marques mentionnés dans le descriptif n'oblige le vendeur qu'en ce qui concerne le standard de qualité.

L'immeuble est réalisé sur la base des lois, de l'expérience et des normes SIA et autres en vigueur au moment de l'octroi de l'autorisation de construire.

Toutes les prestations énumérées dans le présent descriptif sont convenues exclusivement avec les entreprises adjudicataires choisies par l'architecte et le promoteur.

Toutes les modifications aux plans de base et au présent descriptif général seront traitées dans le cadre du contrat «travaux supplémentaires acquéreurs».

Tous les éléments de l'enveloppe du bâtiment, des balcons, terrasses, jardins privés, aménagements extérieurs, parking souterrain et entrée de celui-ci, parties communes de l'immeuble, sous-sol, etc... ne peuvent en aucun cas être modifiés.

Aucune modification des installations techniques ne pourra être opérée après le bétonnage des dalles. Cette exigence a trait à la qualité phonique de l'ouvrage.

Ce descriptif ne constitue pas un document contractuel.