

219 – ANTOINE-MARTIN

Immeuble de logements avec parking souterrain

Route Antoine-Martin 57, 59, 61 – 1234 Veyrier
Parcelle n°16'598

Autorisation de construire DD 110 693

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION



v.9 / 14.04.2022 / ER

1 SITUATION

Le présent descriptif a pour but de spécifier les travaux à effectuer en vue de la construction d'un bâtiment à plusieurs habitations, comprenant un niveau de sous-sol (garage, caves, espaces communs, locaux techniques, circulations) et trois niveaux de logements : rez-de-chaussée, étage 1 et étage 2 (6+6+6= 18 appartements).

Des aménagements extérieurs pour l'ensemble de la parcelle sont prévus.

Intervenants

Maître de l'Ouvrage :	Péniche Immobilier SA
Pilotage et Commercialisation :	Moser Vernet & Cie, Valorisation Immobilières SA
Architectes et Direction des travaux :	Charles Pictet Baptiste Broillet Architectes Associés SNC
Ingénieurs civils :	Consortium OU3 SA et Thomas Jundt Ingénieurs Conseils
Ingénieurs CV et thermique :	EnergyPlus SA
Ingénieur sanitaires :	Buclin Sàrl
Géomètre :	Haller Wasser + Partner SA
Géotechnique :	DeCerenville SA
Expert AEAI :	Orqual SA
Acousticien :	Architecture et Acoustique SA
Paysagistes :	Martin Paysage SA

Conditions spécifiques

Le projet respectera toutes les remarques et exigences du permis de construire et éventuelle(s) autorisation(s) complémentaire(s).

La réalisation du projet s'effectuera selon le présent descriptif avec des matériaux respectueux de l'environnement.

Le projet respectera les données du concept énergétique et thermique mis à jour selon les recommandations des mandataires spécialisés et toutes les remarques du permis de construire relatives.

L'ouvrage sera conforme aux exigences HPE (Haute Performance Énergétique).

Les surfaces mentionnées sur les plans sont indicatives et sujettes à modifications.

Plans

Sont valables les plans du projet, version du 15.11.2021, selon la demande d'autorisation de construire, déposée en août 2017 et modifiée en décembre 2021.

2 BÂTIMENT – PARTIES COMMUNES

2.1 Structure

Radiers, murs porteurs au sous-sol, murs porteurs aux étages dans les appartements et les communs en béton. Piliers porteurs dans les appartements en béton préfabriqué.

2.2 Marquises d'entrées

Marquises extérieures métalliques ou ciment fibré, à choix de l'architecte.

2.3 Sas d'entrée des immeubles

Portes à un vantail manuel.

2.4 Installations de vidéophones

Vidéophones et code d'accès.
Une station vidéophone murale par appartement.

2.5 Boîtes aux lettres

Blocs de boîtes aux lettres dans les sas d'entrée.

2.6 Hall d'entrée et paliers

Revêtement de sol minéral ou résine, à choix de l'architecte.

2.7 Ascenseur

Ascenseur standard adapté aux personnes à mobilité réduite.

2.8 Escaliers intérieurs

Escaliers intérieurs du rez-de-chaussée au 2ème étage en béton préfabriqué ou métallique, à choix de l'architecte.

2.9 Revêtement de parois entrée d'immeuble et murs cage d'escalier

Murs en béton brut ou lasuré, à choix de l'architecte.
Plafonds en béton brut ou lasuré, à choix de l'architecte.

2.10 Portes de garage

Portes de garage avec dispositif d'ouverture à distance.

2.11 Chauffage

Energie pour le chauffage des locaux fournie par une chaudière à bois. La chaudière sera fournie et installée par une entreprise tierce qui en sera propriétaire et aura la responsabilité de fournir la chaleur. Un contrat portant sur la fourniture de chaleur (contracting) sera signé. Une copie sera remise à chaque acquéreur, qui en reprendra les droits et obligations.
Capteurs solaires en toiture et accumulateur de chaleur solaire équipé d'un échangeur de chaleur.

2.12 Ventilation du sous-sol

Ventilation mécanique des caves, chaufferie et locaux techniques. Ventilation naturelle du parking.

2.13 Jardinage

Cheminements minéraux, végétation arbustive avec arrosage automatique.

2.14 Toiture

Toiture végétalisée extensive.

3 BÂTIMENT – APPARTEMENTS

3.1 Menuiseries extérieures

Fenêtres et portes-fenêtres en cadre métal, bois-métal ou bois dans les étages, à choix de l'architecte. Fenêtres fixes côté route, avec ouvrant côté cordon boisé. Verres performants correspondants au coefficient thermique du standard HPE.

3.2 Stores extérieurs

Stores en toile dans l'alignement des façades, y compris devant les loggias. Entraînement par motorisation.

3.3 Loggias

Garde-corps des loggias en serrurerie. Revêtement de sol en dalle béton traitée.

3.4 Portes palières

Portes pleines en bois, peintes ou plaquées, avec serrure à 5 points.

3.5 Portes de communication

Portes intérieures en bois, peintes ou plaquées.

3.6 Armoire de rangement

Portes en bois, peintes ou plaquées. Faces intérieures et rayons en panneaux de mélaminé blanc.

3.7 Installations électriques

Equipements prévus selon le descriptif ci-dessous et les plans du projet, version du 15.11.2021.

Entrée et couloir

Station vidéophone murale, tableau de distribution électrique dans l'armoire d'entrée. Points lumineux au plafond, interrupteurs et prises.

Bureau

Point lumineux au plafond, interrupteur et prises. Prise internet et commande de store.

Dégagement

Point lumineux au plafond et interrupteur. Prises pour lave-linge et sèche-linge (dans les typologies de bout : situées dans la salle de douche).

WC, salle de douche et salle de bains

Alimentation pour armoire à pharmacie dans les salles de douche et bains, points lumineux au plafond, interrupteurs et prises. Une alimentation en attente pour sèche serviette électrique mural.

Chambres

Point lumineux au plafond, interrupteur et prises, dont certaines commandées. Prise internet dans la chambre parentale. Commande de store dans chaque chambre.

Séjour

Points lumineux au plafond, interrupteurs et prises, dont certaines commandées. Prise internet et commandes de stores.

Cuisine

Point lumineux au plafond, interrupteur et prises. Prises pour frigo, four, hotte et plaques de cuisson. Un point lumineux au-dessus du plan de travail.

Loggias

Plafonnier, interrupteur, prise étanche et commande de store.

Rangement

Point lumineux au plafond, interrupteur, prise.

Cave

Plafonnier ou applique murale, interrupteur et prise.

Place de parc

Pré-équipement pour l'installation éventuelle d'une prise électrique ou d'une borne de recharge (pour une ou deux voitures électriques), chaque deux places, depuis le compteur SIG. Taxe SIG, câble d'alimentation et appareillage non inclus.

3.8 Chauffage

Chauffage au sol basse température. Collecteurs de chauffage, tableaux de commande et de régulation par deux thermostats par appartements.

3.9 Ventilation

Ventilation simple flux avec récupérateur de chaleur. Grilles d'entrée d'air sur les fenêtres des chambres et séjour, soupape d'extraction dans les locaux sanitaires et la cuisine.
Hotte de cuisine au charbon actif en circuit fermé.

3.10 Appareils sanitaires

Appareils sanitaires en porcelaine blanche, accessoires blancs ou chromés. Baignoire en acier, dimensions 170x70 cm et douche en acier, dimensions 90x90 cm. Liste d'appareils sanitaire disponible au bureau d'architecte.

3.11 Alimentation du gaz

Pas de gaz ménager.

3.12 Agencement de cuisine

Le montant à disposition, prix publics, pour les éléments de cuisine équipée en appareils électroménagers selon choix des acquéreurs, s'élèvent à :

Appartements Lot.01 et .06 = CHF 30'000.- TTC.

Appartements Lot.02 et .05 = CHF 28'000.- TTC.

Appartements Lot.03 et .04 = CHF 28'000.- TTC.

3.13 Murs et plafonds

Murs structurels en béton apparent ou peint.
Cloisons légères en plâtre enduit et peint.
Plafond en béton apparent ou peint.

3.14 Revêtement de sol en carrelage

Dans les salles de bains, WC, douches et cuisine :
Revêtement de sol en carrelage, couleur selon gamme standard de l'entreprise.
Dimensions selon gamme standard de l'entreprise, pose droite.
Budget : fourniture et pose : CHF 80.— TTC/m².
Pose à la colle simple encollage, sur chape ciment avec chauffage au sol.

3.15 Revêtement de sol en parquet

Dans les chambres, séjours et dégagements :
Parquet en lames de chêne.
Budget : fourniture et pose : CHF 135.— TTC/m².
Plinthes, en bois peint, hauteur 6 cm.
Revêtements minéraux possible dans les séjours et chambres, sous réserves d'une exécution selon exigences acoustiques.

3.16 Revêtement de parois en faïence

Dans les salles de bains et douches :
Revêtement de parois en faïences selon plan, couleur selon gamme standard de l'entreprise.
Dimensions selon gamme standard de l'entreprise, pose droite.
Budget : fourniture et pose : CHF 80.— TTC/m².

3.17 Peinture intérieure

Peinture dispersion blanche sur les murs et plafonds des dégagements, séjour, cuisine et chambres.
Peinture émail blanche sur murs et plafonds des WC, douches, et salles de bains.
Peinture émail blanche sur les menuiseries peintes.
Non compris : Peinture de couleur à la charge de l'acquéreur.

4 MODIFICATIONS

5.1 Parties non modifiables

Les parties communes, tous les éléments visibles de l'extérieur (fenêtres, stores, tentes solaires, garde-corps des loggias, finitions extérieures, etc.), les éléments porteurs et les gaines ne peuvent en aucun cas être modifiés à la demande des acquéreurs.

5.2 Conditions d'exécution

L'entrepreneur total et l'architecte se réservent la possibilité de modifier en tout temps, à qualité égale ou supérieure, les matériaux décrits dans le présent descriptif et leur exécution.

Les désignations des produits des marques mentionnées dans ce descriptif n'obligent l'entrepreneur général qu'en ce qui concerne le standard de qualité.

L'immeuble est réalisé sur la base de l'expérience, des lois et règlements et des normes SIA en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Tous les prix mentionnés dans ce descriptif de vente sont des prix publics.

5.3 Modifications

Des choix différents de ceux de l'architecte, à un prix de fourniture égal ou inférieur, peuvent entraîner des coûts supplémentaires dus aux commandes par petites quantités.

Aucun remboursement ne sera effectué à l'acquéreur en cas de choix différent de ce dernier par rapport au descriptif de vente.

Les modifications sollicitées par les acquéreurs peuvent entraîner un retard de la remise des appartements. Ce retard n'entraînera aucune modification de la date de règlement du solde du prix de l'appartement qui restera celle prévue par l'entrepreneur total.

Les modifications des plans ou de matériaux feront l'objet de devis complémentaires, établis par l'architecte, qui devront être acceptés et payés par les acquéreurs des appartements avant exécution.

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

Les travaux supplémentaires au descriptif selon désirs de l'acquéreur devront être exclusivement commandés auprès des entreprises mandatées par l'entrepreneur total pour l'exécution des travaux compris dans le présent descriptif.

Toutes les modifications aux plans initiaux et au présent descriptif total feront l'objet d'un contrat direct entre l'acquéreur et les entreprises sur la base des mêmes conditions que celles du contrat initial, sauf pour le poste :

Electricité : rabais d'adjudication est à définir et sera appliqué sur tous les devis et les factures. Les prix applicables sont ceux de la liste de prix fournie par l'entreprise adjudicataire pour les travaux d'électricité.

Les éventuels travaux commandés par l'acquéreur à une entreprise étrangère à l'ouvrage seront exécutés après la livraison définitive de l'appartement.

5.4 Honoraires d'architecte

Les travaux supplémentaires et les plus-values résultant d'une modification des choix feront l'objet d'une majoration de 14 % + TVA à titre d'honoraires d'architecte pour les prestations supplémentaires que cela entraîne.

Les modifications de projet nécessitant des heures de conception, de même que les modifications de choix n'entraînant pas de plus-values engendreront une facture d'honoraires d'architecte calculée au tarif horaire (CHF 156.20 TTC/heure).

5.5 Prestations particulières

Toute modification demandant l'intervention d'un ingénieur spécialisé fera l'objet de facture d'honoraires calculée par celui-ci au tarif horaire (CHF 140.40 TTC/heure).

La réalisation de plans spécifiques, de plans de calepinage, ainsi que les éventuelles images de synthèse (DAO) demandées par l'acquéreur, ne font pas partie des prestations de base du bureau d'architecte.

Toute demande qui sort de l'ordinaire sera traitée au cas par cas et un devis sur la base du tarif horaire de l'architecte qui sera établi au préalable.