

Architectes
Jean-Paul CLIVAZ Architectes
141, route de Saconnex-d'Arve
1228 Plan-les-Ouates

Maître de l'ouvrage :

SI EN SAUVY SA
141, route de Saconnex-d'Arve
1228 Plan-les-Ouates

DT : Dossier n° DD 109865

DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION (Local d'activités bâtiment C')

Janvier 2025

DESCRIPTION GÉNÉRALE

- Local d'activités ainsi que dépôt situés au rez et sous-sol de l'immeuble « C' » du développement immobilier « En Sauvy ». L'immeuble « C' » fait partie de la réalisation d'un ensemble de trois immeubles (6 allées / A-A' - B-B' - C-C') mixant habitations PPE et HM, activités au rez-de-chaussée et parking souterrain commun avec un accès par le chemin des Semailles. Les allées A-A' et B-B' ont été réalisées dans une première étape, la construction des allées C-C' est actuellement en cours.
- Une sous-station par immeuble, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire raccordée au CAD (chauffage à distance), se situe au sous-sol de chaque bâtiment.
- Chaque allée d'immeuble est desservie par un ascenseur et une cage d'escalier. Le rez-de-chaussée de l'immeuble A comprend des activités parascolaires, une allée de l'immeuble B au rez et 1er étage, une garderie communale, et une zone d'activités au rez de l'immeuble C'.
- La construction est réalisée afin d'atteindre les critères Hautes Performances Energétiques
- L'ensemble des bâtiments est prévu avec une ossature et des dalles en béton armé. Pour la toiture, dalle plate isolée.
- Les façades en béton comprendront une isolation extérieure revêtue d'éléments placage en béton préfabriqué pour les allèges de fenêtres. Le revêtement des meneaux entre les vitrages, toute hauteur au rez et sur les balcons ainsi entre les bandeaux préfabriqués pour le reste des façades (façade ventilée) sera en panneaux métalliques de tôle d'acier ondulée « type MONTANA » thermolaqués, couleur au choix des architectes. Les parapets de balcons sont en éléments préfabriqués béton armé.
- Les éléments porteurs du bâtiment sont :
 - Radier en B.A.
 - Murs de refend en B.A.
 - Dalles en B.A.
 - Enveloppe (façades)

1. BÂTIMENT.

211.4 CANALISATIONS & RACCORDEMENT DES ÉNERGIES AU RÉSEAU:

- Réseau complet de canalisations intérieures et extérieures des eaux usées et eaux claires, en tuyaux PVC enrobés de béton, réalisé en séparatif et raccordé sur les collecteurs publics E.U existant et E.C. à créer.
- Drainage périphérique en tuyaux PVC perforés mis en place sur le pourtour des constructions y compris la chemise de drainage en boulet, protégée par un géotextile sera raccordé sur le réseau des eaux claires.
- Exécution des fouilles pour les raccordements de toutes les énergies nécessaires pour la réalisation du projet, soit CAD, eaux, électricité, téléphone, etc...

211.5 BÉTON-BÉTON ARMÉ & MAÇONNERIE :

- Toutes dispositions structurelles pour la prise en compte des normes antisismiques et phoniques.
- Radier de fondation pour l'ensemble des bâtiments et parkings souterrains communs. Le sol des caves et du parking sera taloché propre avec peinture anti poussière.
- Murs d'enceinte du sous-sol contre terre en béton, traités avec une masse bitumineuse, y compris les joints de reprise.
- Murs intérieurs des sous-sols en béton laissé brut, le solde des murs de séparation des locaux techniques et communs en béton brut ou maçonnerie de plots ciment non crépie, joints propres.
- Murs en béton armé coulés sur place, coffrage de type 2.1 très soigné, réalisé à l'aide de banches métalliques soigneusement jointoyées, nettoyées et traitées avant chaque utilisation, pour une finition par un léger lissage et crépis.
- Tous les murs en béton armé des cages d'escaliers en coffrages de type 4.1.4 très soignés, réalisés à l'aide de banches métalliques soigneusement jointoyées, nettoyées et traitées avant chaque utilisation, finition béton de parement brut, lisse, joint des panneaux et écarteurs calepinés, avec application d'un bouche pores.
- Sous dalle sur sous-sol, isolation thermique.
- Dalles BA des étages de grande épaisseur en fonction des portées, permettant le passage des conduites noyées et répondant aux normes phoniques
- Murs BA entre local d'activités/appartements épaisseur 24 cm, y compris cage d'escaliers et ascenseur.
- Dalle sur parking en béton armé de grande épaisseur permettant la circulation des véhicules d'intervention des pompiers et prête à recevoir les aménagements extérieurs.

212 PRÉFABRIQUÉS :

- Les escaliers intérieurs préfabriqués desservant les étages seront en béton, marches et contremarches lisses et polies d'usine, agrégats TERRAZZO
- Façades en éléments sandwich intégrant l'isolation et l'élément porteur. Parapets de balcons et allèges de fenêtres en préfabriqués béton, finition acidée lisse beige.

215 FAÇADES:

- Isolation extérieure des façades et meneaux ventilés avec un revêtement en tôle type MONTANA ou similaire thermolaquée.

221 FENÊTRES & PORTES-FENÊTRES :

- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC blanc-alu thermolaqué, oscillo-battant avec vitrage triple isolant, hautement performant, respectant la directive SIGAB 002.

222 FERBLANTERIE :

- Ensemble de la ferblanterie en inox.
- Garniture pour ventilations, ventilations primaires, plaques de collages, naissances, recouvrements, protections des relevés, etc...

224 ÉTANCHÉITÉ :

- Sur dalle des parkings, étanchéité multicouches collée en plein, avec protection par natte caoutchouc et anti-racines, prête à recevoir la terre végétale des aménagements extérieurs ainsi que le cheminement piétonnier et les accès des véhicules d'intervention du Service du feu.
- La dalle plate de toiture est isolée thermiquement avec des panneaux avec pente intégrée en mousse polyuréthane, l'étanchéité bicouche en lès de bitume élastomère, compartimentage de la toiture, natte de protection, anti-racine pour les zones végétalisées, lestage par couche de gravier de 5 à 6 cm. Cheminement en dalles béton grises dim. 50 x 50 cm, pour faciliter l'accès aux installations techniques.

23 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES :

- Tous les matériaux utilisés sont approuvés par l'ASE et conformes à toutes les normes et prescriptions en vigueur dans le canton de Genève et les SIG en particulier.
- Eclairage parking souterrain par réglettes lumineuses fonctionnant par détecteurs de présence, éclairage de secours selon les normes, agrégats autonomes de type « secours ».
- Rampe d'accès au parking éclairée par des luminaires encastrés dans le mur.
- Raccordement de la porte automatique, y compris de l'émetteur pour le fonctionnement par télécommande depuis l'extérieur et d'un détecteur de présence pour la sortie des véhicules.
- Chaque immeuble comprendra au sous-sol un local « électricité » d'immeubles équipé d'un tableau des coupe-circuits pour les locaux communs et le parking commun souterrain attenant. Ce tableau distribue l'éclairage commandé par des détecteurs et les prises pour les travaux de conciergerie, la buanderie, les couloirs d'accès ainsi que ceux des caves. La porte d'entrée sera équipée d'une station extérieure interphone et d'une commande d'accès à code.
- Les appartements/le local d'activités seront équipés d'un tableau de distribution secondaire, alimentation par fibre optique, prises TV-TT avec câblage universel.

242 INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE :

- Installation production de chaleur raccordée sur le CAD (chauffage conduite à distance) par une sous-station « chaufferie » commune, située dans chaque immeuble.
- Chauffage par le sol, basse température autorégulant, serpentins noyés dans la chape, distribution par collecteur individuel pour chaque appartement et local d'activités.
- Thermostat de réglage de la température pour l'espace principal du local d'activités au rez.
- Comptage de consommation individualisé.
- Production de l'eau chaude sanitaire raccordée sur le CAD (chauffage à distance).

244 INSTALLATION DE VENTILATION :

- Extractions prévues pour les locaux sanitaires et ventilation double-flux pour l'espace principal au rez-de-chaussée.

25 INSTALLATIONS SANITAIRES :

- Chaque d'immeuble sera raccordé sur le réseau des SIG depuis la concession du Service des Eaux. La nourrice principale sera située dans le local sous-station de chaque bâtiment.
- Distribution générale d'eau froide au plafond du sous-sol par une batterie de distribution jusqu'aux vannes d'arrêt. Chaque allée d'immeuble est distribuée par des colonnes montantes reliées à la batterie de distribution, elles sont équipées de vannes d'arrêt avec purges.
- Le raccordement de l'accumulateur d'eau chaude se fait au moyen de conduite séparée. La circulation d'eau chaude est forcée par une pompe permettant à chaque point de soutirage un prélèvement sans temps d'attente trop long.
- Distribution principale d'eau chaude et froide en inox, raccordement des appareils en Sanipex ® ou similaire
- Colonnes de chute en fonte. Compteur d'eau SIG par montée d'immeuble.
- Une buanderie par immeuble sera équipée d'un bac à laver avec batterie murale, et comprendra l'alimentation eau froide et l'écoulement d'un lave-linge et d'un séchoir (appareils non fournis).
- Chaque groupe sanitaire est équipé d'un robinet d'arrêt.
- Comptage de consommation par appartement et local d'activités.
- WC équipés d'appareils sanitaires de couleur blanche, gamme "PRO CASA UNO" ou similaire, robinetterie et accessoires chromés.
- 1 robinet d'arrosage à l'extérieur pour le local d'activités.

258 CUISINES :

- Agencement de cuisine du local d'activités au rez est non compris. Il est à prévoir en plus-value par l'acquéreur. Remarque concernant l'installation d'une hotte : Seule une hotte à charbon actif pourra être installée dans la cuisine, pas d'extraction possible.

261 ASCENSEUR :

- Le projet prévoit un ascenseur de 630Kg/8 personnes par allée d'immeuble, dimension de la cabine et porte d'accès aux normes handicapés, desservant tous les niveaux.
- Mécanisme électromagnétique sans local machinerie
- Finitions intérieures et extérieures de type standard.
- Revêtement des parois intérieures de la cabine en inox, éclairage par LED encastré, Porte palières des étages en acier inox.

271 PLÂTRERIE / PEINTURE :

- Plafond acoustique avec revêtement en Schichtex ou similaire
- Sur les murs, lissage et crépis.
- Murs cage d'escalier et hall d'entrée immeuble en béton brut.

272 SERRURERIE :

- Porte d'accès au garage souterrain à commande électrique, structure en acier zingué thermolaqué, remplissage en tôle grillagée, avec porte de service manuelle incorporée.
- Portes d'entrée vitrées des immeubles en alu naturel ou acier thermolaqué.
- Garde-corps des escaliers, structure et remplissage barreaudage, en acier thermolaqué.
- Boîte aux lettres alu naturel thermolaqué, répondant aux normes PTT.
Système de verrouillage, 5 clés mise en passe Local d'activités, boîte aux lettres et garage.

273 MENUISERIE INTÉRIEURE :

- Porte palière exécution lourde, finition placage en chêne 1ère qualité, cadre appliqué en bois dur massif, Ei30, le tout vernis fini d'usine, serrure de sûreté en 3 points, affaiblissement acoustique 45 dB, avec judas.
- Portes de communication intérieures mi-lourdes blanches, affleurées à l'huissier, sur cadre, faux-cadre et embrasure, mélaminé fini d'usine.

277 CLOISONS EN ÉLÉMENTS :

- Exécution selon le cahier des charges et détail de l'acousticien.
- Par cloisons sèches en plaque de plâtre cartonné, 2 couches 12.5 mm de chaque côté de la structure métallique isolée, en plaque de plâtre cartonné hydrofuge dans les locaux humides

281 CHAPES :

- 4 cm d'isolant phonique et thermique en 2 couches posé sur dalle B.A., 8 cm de chape ciment dans laquelle se trouvent les serpentins de chauffage, prête à recevoir 2 cm de revêtement collé, type parquet ou carrelage

281 REVÊTEMENTS DE SOL :

- Les revêtements de sol sont les suivants :
 - Rez de chaussée du local d'activités en dalle terrazzo dito cage d'escalier
 - WC, sol carrelage type Grès Céram dim. 20x20cm.
- Budgets prévus :
 - Fourniture carrelage Frs.HT 30.-/m2 (prix catalogue public)

285 REVÊTEMENTS PAROIS :

- Les revêtements muraux des pièces d'eau sont en faïence toute hauteur dim.20x20cm.
- Budgets prévus :
(Fourniture faïence Frs.HT 30.-/m2 (prix catalogue public))
- Pour l'espace au rez de chaussée du local d'activités, une finition par un léger lissage et crépis.

EQUIPEMENT DE BASE DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

La totalité de la lustrerie n'est pas fournie

Installation local activités au rez et dépôt sous-sol :

- DEGAGEMENT / ENTREE :
 - Tableau électrique, avec compartiment multimédia
 - 1 point d'éclairage pour un luminaire apparent au plafond
 - 1 prise sur interrupteur

- ESPACE PRINCIPAL AU REZ :
 - 4 points d'éclairage pour luminaires apparents au plafond
 - 1 double interrupteur
 - 1 prise triple
 - 1 prise triple dont 1 commandée
 - 1 prise multimédia fibre / RJ45

- CUISINE :
 - Aucun équipement prévu

- WC :
 - Un point d'éclairage en applique, commande par simple interrupteur

- SOUS-SOL
 - 1 point lumineux au plafond, commandé simple allumage
 - 1 point lumineux dans le dégagement
 - 1 prise triple
 - 1 point lumineux dans le vestiaire
 - 1 prise avec interrupteur
 - 1 point lumineux dans le WC

- TERRASSE :
 - Une prise étanche T13

REMARQUES ET DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le Maître de l'ouvrage et l'architecte 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.

Afin d'optimiser la gestion des déchets selon le concept de la Ville de Lancy, un site de récupération et de collecte mutualisé, commun aux immeubles nommé « ECOPOINT » (conteneurs enterrés) est prévu et sera situé à proximité de l'école En Sauvy.

Ne sont pas compris dans le budget de construction et le prix de vente, les machines et accessoires divers tels que tracteur éventuel, matériel de nettoyage et de jardinage.

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

Les appartements et locaux d'activités sont réalisés sur la base des lois, de l'expérience et des normes SIA et autres normes en vigueur au moment de l'octroi de l'autorisation de construire.

Toutes les prestations énumérées dans le présent descriptif sont convenues exclusivement avec l'Entreprise Générale, adjudicataire choisie par l'architecte et le MO.

Toutes les modifications aux plans de base et au présent descriptif général feront l'objet d'un avenant au contrat de vente.

Tous les éléments de l'enveloppe du bâtiment, terrasses, jardins privés, aménagements extérieurs, parking souterrain et parties communes des immeubles, 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.

Les modifications ou améliorations demandées par l'acquéreur seront payées à la commande après acceptation écrite du devis. L'entreprise générale mandatée par le Maître de l'ouvrage établira un décompte des plus-values et moins-values couvrant l'ensemble des modifications effectuées en lien avec le logement/arcade de l'acquéreur. Si le décompte final est positif, l'acquéreur s'acquittera du solde au plus tard le jour de la remise des clés. Aucun paiement ne sera dû à l'acquéreur dans l'hypothèse où le solde du décompte final devait être négatif.

Les choix de l'acquéreur se limitent aux zones privées intérieures sur lesquelles le propriétaire dispose d'un droit d'usage exclusif.

Le Maître de l'ouvrage pourra refuser tout ou partie des modifications souhaitées par l'acquéreur, si par leur nature ou leur importance, ces modifications sont à même de perturber le planning ou le bon déroulement du chantier. Aucune modification des plans de vente et/ou du descriptif ne pourra être effectuée sans l'accord du Maître d'ouvrage.

L'acquéreur ne sera en aucun cas autorisé à donner des instructions aux entreprises et fournisseurs en charge du projet et/ou des travaux de modification approuvés par le Maître d'ouvrage.

Les honoraires de l'entreprise générale s'élèvent à 15% du montant total des travaux à plus-values (déduction faite des moins-values éventuelles) par confirmation de commande, avec un minimum de CHF 250.- HT. A partir de la 3^{ème} offre, quel que soit le corps de métier impliqué par la modification, l'obtention des devis sera facturée à hauteur de CHF 400.- HT.

Concernant les modifications impliquant des mandataires spécialisés et architecte, les honoraires seront facturés.

Les choix relevant des aménagements intérieurs, y compris les matériaux, seront traités lors de la séance d'informations et d'explications qui sera organisée par le MO individuellement avec chaque acquéreur.

Lors de cette séance, le Maître de l'Ouvrage (MO):

Remettra un plan au 100ème à chaque acquéreur avec la position de l'appareillage électrique et sanitaire,

Expliquera à l'acquéreur les possibilités et limites des modifications, ainsi que les délais de décision pour la prise en compte desdites modifications,

Présentera l'équipement de base standard (parquets, carrelage, appareillage électrique, appareillages sanitaires, revêtements muraux, etc.). Dans un délai d'environ 30 jours suivant la finalisation des choix potentiels de l'acquéreur, le MO ou son sous-traitant, transmettra à l'acquéreur un devis précisant la valeur des plus-values résultant des choix potentiels de ce dernier.

Si l'acquéreur accepte ce devis, il le retournera signé au MO dans un délai de 10 jours dès la réception du devis avec mention « Bon pour accord » et sa signature.

Après paiement de la facture dans les délais fixés par le MO, la modification sollicitée par l'acquéreur pourra être exécutée.

Il est précisé qu'en cas de décision, de paiement ou de remise d'un document tardif ou, tout simplement, en l'absence d'une décision, d'un paiement ou d'un document de l'acquéreur par rapport au calendrier de la procédure décrite ci-dessus, le MO aura l'obligation de construire conformément au descriptif de base.

Toute modification se fera par le biais exclusif du MO. Les plans peuvent être éventuellement modifiés pour adapter, selon les souhaits de l'acquéreur, l'organisation intérieure et les équipements des habitations, mais sans modifications des éléments structurels (murs porteurs et gaines techniques verticales). La volumétrie, l'architecture, les éléments de façades et les équipements extérieurs ne peuvent être modifiés hors du cadre des options proposées.

Pour tous conseils, adaptations ou modifications de plans, 4 heures d'architectes sont offertes ; au-delà, des honoraires seront facturés à l'acquéreur (au prix de Frs. HT 140.- / h).

Dans les cas où l'acquéreur renoncerait ou serait dans l'impossibilité de tenir son engagement vis-à-vis du MO, et que la vente définitive ne serait pas effective, les montants des plus-values payées par l'acquéreur resteront acquis au MO.