



OMORO STUDIO
architecture

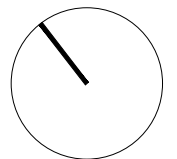
1 Rte. de Lausanne +41 79 78 28 28
CH - 1260 Nyon info@omorostudio.com

GOS Rue Albert Gos 10
1206 Genève

AVANT-PROJET

001

1er ETAGE
RENOVATION



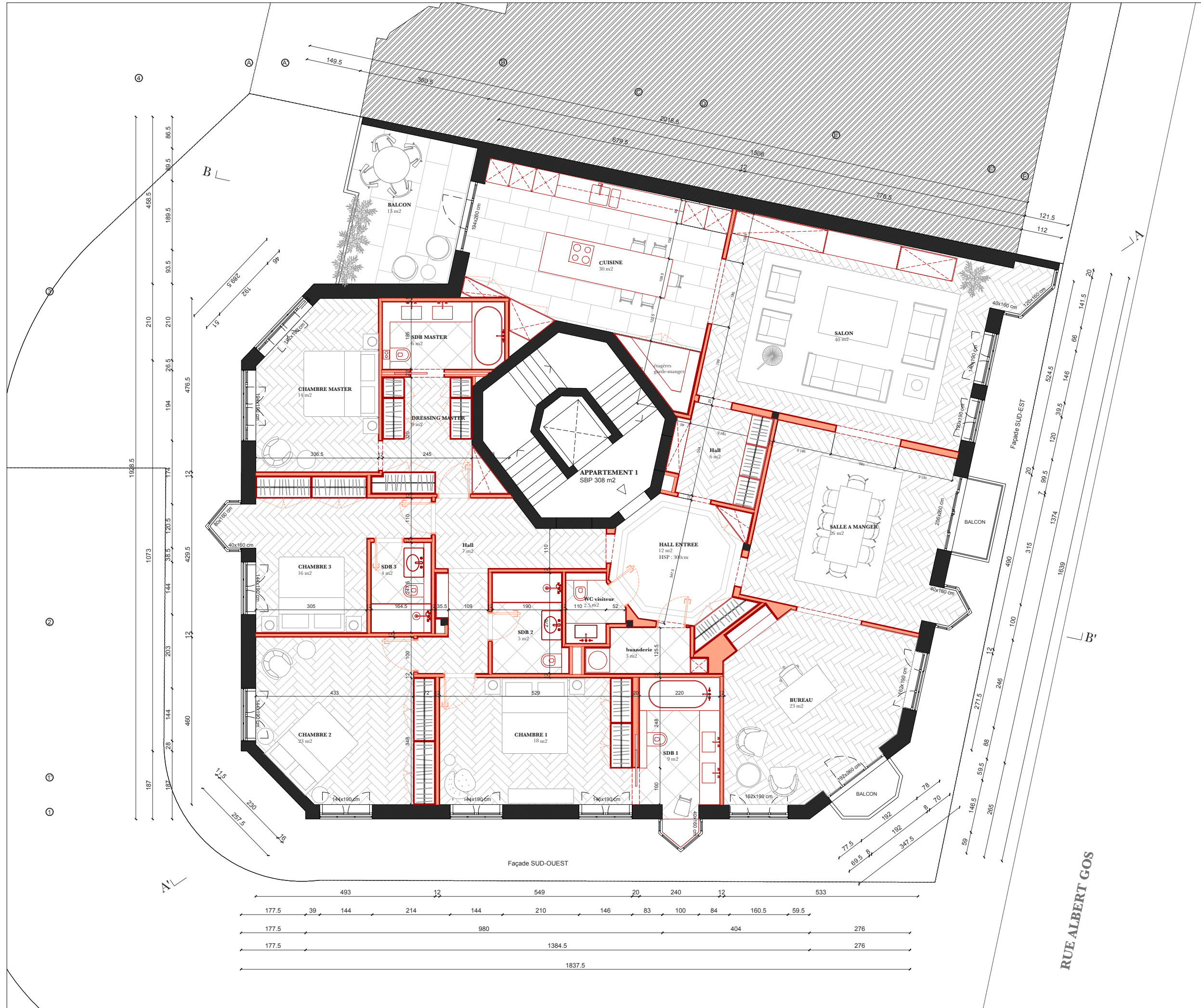
A3

1/100

A démolir
A construire

ib

L'ENTREPRENEUR EST TENU DE CONTRÔLER LES COTES SUR PLAN ET SUR PLACE, AINSI QUE D'AVISER LA DIRECTION DES TRAVAUX EN CAS D'ERREUR AVANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX





OMORO STUDIO
architecture

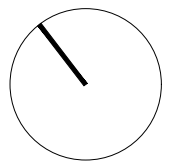
1 Rte. de Lausanne +41 79 78 28 28
CH - 1260 Nyon info@omorostudio.com

GOS Rue Albert Gos 10
1206 Genève

AVANT-PROJET

002

2eme ETAGE
RENOVATION



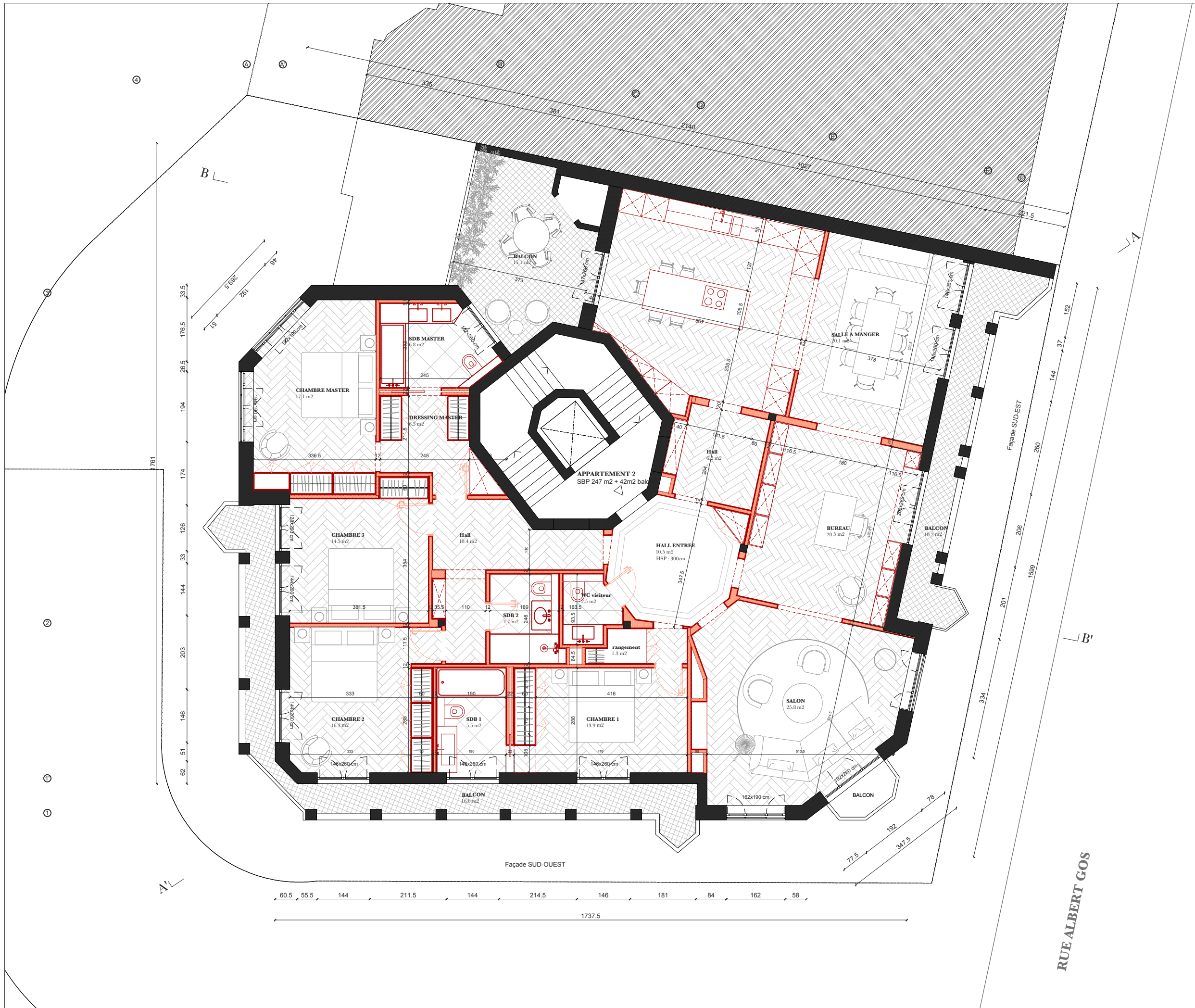
A3

1/100

A démolir
A construire

lb

L'ENTREPRENEUR EST TENU DE CONTROLER LES COTES SUR PLAN ET SUR PLACE, AINSI QUE D'AVISER LA DIRECTION DES TRAVAUX EN CAS D'ERREUR AVANT LA REALISATION DES TRAVAUX



Remarques générales

Le présent descriptif concerne l'aménagement d'un Appartement appelé ci-après Lot 01 faisant partie du projet d'aménagement de deux appartements (lot 01 et lot 02) suivant l'autorisation DD 321'840/1 et la complémentaire DD 321'840/2.

Les choix des matériaux et des installations techniques sont guidés par le maintien d'une bonne qualité de vie.

Les matériaux et produits écologiques et locaux sont favorisés lors du choix des entreprises.

Les appartements sont conçus de la manière suivante :

Lot 01 :

Hall d'entrée, séjour et salle à manger, bureau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche 1, salle de bain 1, salle de bain 2, WC visiteurs, buanderie, cuisine, terrasse.

Conditions d'exécution et choix des matériaux et finitions :

L'exécution et les matériaux seront conformes aux règles générales de la norme SIA et aux prescriptions cantonales et fédérales en vigueur (eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement, DAEL, protection civile, SUVA, etc. ...).

La construction des appartements, sera réalisée sur la base des lois, réglementation et normes SIA en vigueur au moment de l'octroi de l'autorisation de construire.

L'ensemble des travaux seront réalisés par des entreprises définies par l'Entreprise Totale.

L'Entreprise Totale, se réservent la possibilité de modifier, en tout temps, notamment pour des raisons d'approvisionnement ou de disponibilité en temps voulu, les matériaux ou modes d'exécutions mentionnés dans le présent descriptif.

Ce descriptif n'a pas la prétention d'être exhaustif, et il appartient aux acquéreurs, de se renseigner auprès de l'Entreprise Totale en cas de doute sur les caractéristiques ou prestations prévues.

La gestion des travaux en plus et moins-value, ou des modifications intérieures de l'ouvrage ne peuvent être confiées qu'à l'Entreprise Totale désigné par le Maître d'Ouvrage, à savoir TERRADEV SA.

Toutes modifications et/ou compléments de prestations apportés aux plans et/ou descriptifs, demandés par l'acquéreur, seront à la charge de ce dernier.

Ces modifications feront l'objet d'un avenant à payer en intégralité à la commande, selon la base suivante :

- Demande de modification de projet, facturé au tarif horaire de CHF 155.-/h HT.
- Complément de prestations ou choix, facturé à raison de 18% des plus-values à la charge de l'acquéreur.
- Le frais de reproduction et d'assurance, seront facturés en sus à hauteur de 2% forfaitaire.

En cas de non-exécution, le temps passé pour la réalisation d'un projet de transformation sera facturé au tarif horaire de CHF 155.-/h HT, et payable à réception de la facture.

Les éventuels travaux commandés par l'acquéreur à un entreprise étrangère au chantier ne pourront être exécutés qu'après la livraison définitive de la construction.

Réception des travaux :

La réception de l'ouvrage se déroulera en plusieurs étapes :

- Réceptions intermédiaires,
 - o Validation des positions des éléments techniques (électricité, sanitaire, ...).
- Pré-réception des travaux,
 - o Délai à convenir selon contrat avant la réception final.
 - o Établissement d'une liste de retouches à la fin des travaux et avant le nettoyage final des appartements.
- Réception de l'ouvrage,
 - o Convocation selon contrat avant la date de réception.
 - o Remise des clés.
 - o Établissement d'une liste de retouches, selon la norme SIA.
 - o Établissement d'un délai pour la levée de retouches.
 - o Explication du fonctionnement des éléments techniques.
 - o Prise en charge par l'acquéreur, de l'entretien et de l'assurance du bien.

Les diverses réceptions sont soumises aux normes SIA. Aucuns défauts ne pourront être pris en compte si celui-ci est en accord avec les normes et tolérances des différents corps de métier, par exemple :

- Plâtrerie :
 - Tolérance de niveau de 3mm par mètre (avec un maximum de 5mm pour 2.50m).
 - Tolérance de flèche de 2mm par mètre.

Les observations qui pourraient être relatées comme des défauts ne pourront être considérés comme tels, qu'en prenant en compte les prescriptions suivantes :

- Microfissure dépassant 1mm d'épaisseur, en dessous, elle ne sera pas considérée.
- Visible à une distance de 2.00m et plus.
- Visible avec lumière naturelle non « rasante » et sans contre-jour. Les défauts visibles avec un éclairage artificiel rasant ne seront pas considérés.
- Réceptionnés debout, pour les revêtements de sol, mur et plafond.
- Non contraire aux tolérances des différents type de construction.

Entretien et responsabilité :

Dès la réception de l'ouvrage l'acquéreur devient responsable du bien et de son entretien. Dans cette perspective, il devra pour le jour de la réception :

- Assurer le bien.
- Honorer le paiement de la facture finale des travaux.
- Honorer le paiement de l'ensemble des travaux complémentaire et honoraires.

La remise des clés ne pourra pas avoir lieu si l'une de ces prescriptions n'a pas été respectée par l'acquéreur.

Elle sera alors reportée, à la seule responsabilité de l'acquéreur.

A compter de la remise des clés, l'acquéreur s'engage à prendre à sa charge, et son entière responsabilité, l'entretien du bien selon les prescriptions mises en place par le Maître d'Ouvrage :

- Aménagement intérieur et entretien des appartements :
 - Nettoyage, contrôle et entretien mensuel :
 - Siphon (douche, baignoire, lavabo).
 - Grilles de sol.
 - Aco-drains.
 - Nettoyage, contrôle et entretien annuel (PPE) :
 - Des éléments mécaniques type charnières, serrures, poignées, y compris graissage.
 - De la chaudière (contrat d'entretien obligatoire pour garantie).
 - De la ventilation (contrat d'entretien obligatoire pour garantie).
 - Des drains et réseaux des canalisations (contrat d'entretien conseillé).
 - Toiture et étanchéités (contrat d'entretien conseillé).
 - Skydome et fenêtre en toiture.

- Nettoyage, contrôle et réparation entre 3 à 5 ans :
 - Joints silicone (contrôle et réparations si nécessaires).
 - Joints des douches et baignoires.

Écologie :

Un soin étant apporté à la protection de l'environnement lors de la conception du projet et de sa réalisation, il est demandé aux acquéreurs de limiter l'usage de produit chimique et/ou potentiellement polluant, et de favoriser des solutions naturelles.

Lors de l'entretien et le nettoyage intérieur favoriser l'utilisation de vinaigre blanc, de bicarbonate / cristaux de soude, de savon naturel, terre de sommières ou encore de blanc de Meudon, permet de diminuer de façon significatif l'impact des produits chimiques et surtout de réduire fortement votre budget de produit d'entretien.

CFC 1 TRAVAUX PREPARATOIRES

10 Relevés, études géotechniques

Sans objet

11 Déblaiement, perpétration du terrain

111 Défrichage :

Sans objet

112 Désamiantage – Démolition :

Désamiantage et démolition des cloisons existantes selon prescriptions du rapport amiante.

Démolition des murs en cloisons y compris évacuation en décharge.

Dépose de l'ensemble des boiseries, cuisines.

Dépose des faux plafonds y compris évacuation en décharge.

Piquage du carrelage y compris évacuation en décharge.

Arrachage complet du papier peint.

Piquage de la chape y compris évacuation en décharge.

15 Adaptation du réseau de conduite existant

153 Réseau électrique :

Adaptation du réseau SIG pour 2 appartements si nécessaire.

155 Réseau eau :

Adaptation du réseau SIG pour 2 appartements si nécessaire.

157 Travaux pour Swisscom :

Adaptation du réseau SIG pour 2 appartements si nécessaire.

159 Réseau de drainage :

Sans objet.

CFC 2

BÂTIMENT

211.5 Béton, béton armé et maçonnerie

L'ensemble des travaux de béton et de maçonnerie sont dimensionnés selon les exigences et prescriptions de l'ingénieur civil.

Adaptation possible selon prescriptions de l'ingénieur civil.

- Murs porteurs intérieurs des étages en béton ou en plots ciment. Épaisseur selon nécessité statique.
- Fourniture et pose de poteaux métalliques au niveau R+1 et R+2 types RRK 120*120*6 aciers S355 ou équivalent hauteur 3.50m y compris plaque de base et traitement anticorrosion.

22 Gros-œuvre 2

221 Fenêtres et portes extérieures

221.1 Fenêtres et portes fenêtres.
En option. A définir selon acquéreurs.

221.6 Portes extérieures
Porte principale avec structure bois et âme métallique.
Porte avec serrure cinq points et système anti-dégondage.
Pose en tunnel sur maçonnerie.
Finition au choix de l'Entreprise Totale.
Hauteur de passage libre 2,20m.

222 Ferblanterie

222.1 Ferblanterie

Non compris.
Les descentes des eaux pluviales toitures ne seront pas modifiées.

225 Étanchéité et isolations spéciales

225.3 Étanchéité souple en toiture.

Non compris.

225.4 Revêtement de toiture

Non compris.

226 Crépissage de façades

Non compris.

227 Traitement des surfaces extérieures

227.1 Peintures extérieures

Non compris.

228 Fermetures extérieures mobiles, protection contre le soleil

228.2 Stores à lamelles

Stores à lamelles à manœuvre électrique type Lamisol 90 ou similaire.
Thermo laquage RAL ou IGP selon choix de l'Entreprise Totale et respect de l'autorisation de construire.
Commande par interrupteur filaire ou radio.

23 Installations électriques

231 Installations centrales courant fort (par appartement).

Possible adaptation selon étude et concept Ingénieur électrique.
Alimentation générale depuis réseau SIG au tableau de distribution avec coupe-circuit et comptages.
Emplacement du tableau de comptage et de l'introduction de l'appartement (à définir).

231.1 Éclairage et prises (par appartement)

Gamme type EDIZIOdue de FELLER, selon plans de principe.
Prévus pour l'installation d'éclairage et prises des locaux suivants :

Selon plans de l'architecte en annexe.

Projet susceptible d'être modifier en fonction des prescriptions du mandataire CVSE et des normes en vigueur.

232.2 Force (par appartement)

Selon prescriptions du mandataire CVSE et des normes en vigueur.

232.7 Installations provisoires

Installations provisoires pour les entreprises du second-œuvre et en location pendant la durée des travaux comprenant les éléments suivants :

- alimentation tableau principal provisoire
- fourniture et pose en prêt d'un tableau principal provisoire
- éclairage provisoire dans les différentes pièces
- entretien, démontage, nettoyage et reprise du matériel en fin de travaux.

233 Lustrerie, tubes et ampoules. (Selon choix de l'Entreprise Totale)

233.0 Luminaires

Selon choix et plan de principe de l'Entreprise Totale et de l'Architecte.

Points lumineux au plafond,
Appliques apparentes si nécessaire.

235 Installations téléphoniques

235.1 Interphone

235.2 Câbles principaux

Sans objet. Vérification raccordement existant avec Swisscom.

236 Installations courant faible

236.4 Installation radio / télévision

Contrôle raccordement existant.

237 Alarme

237.1 Installation Alarme

Aucune installation prévue.
Concept en option.

24 Chauffage, ventilation

241 Fourniture d'énergie

L'énergie sera fournie par le réseau SIG.

242 Chauffage

Le dimensionnement et l'installation seront conformes aux prescriptions et normes en vigueur selon concept de l'ingénieur CVSE.
Système de chauffage fournit par la copropriété.

Chauffage par le sol (1^{er} étage, 2^{ème} étage), distribution par colonnes, collecteur à chaque niveau.
Toutes les salles de bains sont équipées d'un radiateur sèche-linge type Zehnder Forma Spa (électrique) ou similaire.
Production d'eau chaude sanitaire assurée par la copropriété.

244 Ventilation

244.1 Ventilation simple flux

Système de ventilation simple flux.
Aspiration, dans les locaux humides, par bouche de ventilation ronde en matière synthétique blanche.

244.2 Ventilation mécanique des cuisines

L'air vicié de la cuisine sera aspiré par l'intermédiaire d'une hotte à charbon.

25 Installations sanitaires

251 Appareils sanitaires courants

Les appareils sont de couleur standard blanc. Les dimensions et la localisation sont définis par les plans et par le bureau d'étude.
Le choix de base de l'appareillage, est donné à titre indicatif et pourra être modifié par l'entreprise totale.

254 Tuyauterie sanitaire

Écoulements en Geberit type Silent, adaptation sur les écoulements incorporés existants.
Alimentation à la nourrice depuis la pénétration dans le local technique existant.
Nourrice avec réducteur, comptage, départs à haute pression pour arrosage, départs à basse pression pour distribution intérieur.
Distribution eau chaude et eau froide depuis le local technique, y compris isolation.
Sous comptage eau chaude et eau froide.
Alimentation eau froide en tube haute pression pour extérieur.
Attente pour raccordements machines à laver et sèche-linge à condensation dans la buanderie.

258 Agencement de cuisine

258.1 Meubles et appareils

Un projet de base et l'entreprise d'exécution sont définis par l'architecte.
Budget alloué, CHF 50'000 TTC, prix public chez le cuisiniste défini par l'entreprise Total.

27 Aménagements intérieurs 1

271 Plâtrerie

271.0 Crépis et enduits intérieurs

Plafonds, 1^{er} étage (hors buanderie, sanitaire et salle de bain/douche) application d'une couche d'accrochage et d'un enduit lissé au plâtre.

Finition classe de qualité 3 (lissage Q3) prêt à recevoir une peinture.

Murs et parois 1^{er} étage (hors buanderie, sanitaire et salle de bain/douche) application d'une couche d'accrochage sur l'ensemble des éléments traités en béton dégrossissage, gypsage au plâtre sur les murs BA, briques terre cuite ou cloisons terre cuite.

Finition classe de qualité 3 (lissage Q3) prêt à recevoir de la peinture.

Réalisation d'un faux plafond dans la buanderie, les sanitaires et les salles de douche/bain.

271.1 Cloisons

Cloisonnement intérieur simple exécuté en plaques de plâtre sur ossature métallique type « rigips », posée sur semelles liège, qualité 'HYDRO' dans les locaux humides.

Épaisseur des cloisons 100mm, 125mm, 150mm selon plans.

Isolation en laine de roche 45mm ou 90mm.

Cloisonnement intérieur double exécuté en plaques de plâtre sur ossature métallique type « rigips », posée sur semelles liège avec plaque qualité « HYDRO » si nécessaire, pour pose de portes coulissantes.

Épaisseur des cloisons 75mm, 100mm, 125mm selon plans.

Isolation en laine de roche 2 fois 45mm.

Fermeture des gaines techniques exécutées en plaques de plâtre type « rigips » avec isolation en laine de roche 45mm.

Habillage de l'ensemble des éléments de distribution de chauffage et sanitaire.

272 Ouvrages métalliques

272.2 Ouvrages métalliques courants

Non compris.

273 Menuiserie

273.0 Portes intérieures en bois. (Selon choix entreprise totale)

Portes de communication en bois VP 80x210 ou 70x210 (selon plans) finies posées sur cadres, faux-cadres et embrasures bois à peindre, avec joints caoutchouc en battue.

Variante porte laquées et mélaminées.

Exécution avec poignée à rosace ronde assortie et entrée à clé, ou condamnations, selon plans de repérages.

Ferments et poignées au choix de l'architectes et entreprise totale.

- 273.1 **Armoires murales, rayonnages**
Selon plans de l'architecte.
Finition laquée ou mélaminée, avec défonçage des poignées ou système push & pull.
- 28 Aménagements intérieurs 2**
- 281 Revêtements de sol**
- 281.0 **Chapes. (Selon prescription thermique et acousticien)**
Chapes flottantes d'une épaisseur minimum de 60 mm, soit mortier CP 350/60mm sur isolation, bandes de rive périphériques découpées après la pose du sol (carrelage, moquette ou parquet), épaisseur 10 mm.
Isolation sous chape en deux couches croisées type EPS 20mm + 20mm.
Exécution tirée de niveau et prête à recevoir une finition collée.
Exécution en forme de pente, y compris intégration des grilles d'évacuation.
- 281.6 **Carrelage (sol)**
Exécution dans les salles de douche et bain :
Fourniture et pose de carrelage en grés pleine masse dimension 60x60, prix de fourniture CHF 120.- TTC/m2 prix public.
Y compris coupes, jointoyage et joints silicone.
- Exécution dans la cuisine / buanderie et sanitaire :
Fourniture et pose de carrelage en grés pleine masse dimension 60x60, prix de fourniture CHF 120.- TTC/m2 prix public.
Y compris coupes, jointoyage et joints silicone.
- 281.7 **Revêtements de sol en bois**
1^{er} étage :
Fourniture et pose de parquet chêne collé, dimension selon choix, fini d'usine, prix de fourniture CHF 140.- TTC /m2 prix public.
Pose parallèle collée à l'Anglaise.
Y compris coupes, joints silicones, profils de finition, ...
- Plinthes :
Fourniture et pose de plinthe, en MDF, hauteur 60mm. RAL à définir, 9010 de base.
- 282 Revêtements de parois**
- 282.4 **Faïences (murs)**
Exécution dans les salles de douche :
Fourniture et pose de carrelage en grés pleine masse dimension 60x60, prix de fourniture CHF 120.-TTC/m2 prix public.
Y compris coupes, jointoyage et joints silicone.

285
285.1

Traitement des surfaces intérieures

Peintures intérieures

Exécution dans l'ensemble des pièces, 1^{er} étage.
Toutes les pièces sauf zones carrelage.

Sur les murs :

Lessivage du support, impression et application de peinture en deux couches teinte RAL 9010 mat sur l'ensemble des murs.

Pièces humides, application de peinture émail en deux couches teintes blanc.

Sur plafonds :

Préparation, impression et application de peinture thix teinte RAL 9010 standard mat en deux couches.

Peinture émail lavable sur plafonds des locaux sanitaires et cuisines.

Sur cadres, faux-cadres embrasures, portes et ensemble des menuiseries :

Préparation et peinture émail satiné teinte standard blanc.

Attention variante selon choix menuiseries mélaminées ou laquées.

Buanderie :

Murs :

Sur béton brut, nettoyage, préparation et réalisation d'une peinture de propreté, une couche, blanc mat.

Sur cadres, faux-cadres embrasures, portes et ensemble des menuiseries :

Lessivage du support, préparation et mise peinture teinte satiné blanche.

286

Assèchement du bâtiment

Assèchement du bâtiment par la mise en service de l'installation de chauffage y compris surveillance et frais d'énergie. Mise à disposition, éventuelle, d'appareils d'appoint.

287

Nettoyage du bâtiment

Nettoyage général en fin de chantier et avant l'emménagement :

de l'ensemble des vitrages (extérieurs et intérieurs),

de tous les sols (intérieurs et extérieurs),

des faïences murales,

des huisseries des portes d'armoires,

de l'ensemble des appareils sanitaires et des meubles de cuisine, robinetteries comprises.

Nettoyage régulier de chantier, évacuations des déchets.

29

Honoraires

291

Honoraires d'architecte

Calculés selon offre.

292 Honoraires de bureau d'étude électricité
Calculés selon offre

293 Honoraires d'ingénieur sanitaire
Calculés selon offre

294 Honoraires d'ingénieur CV
Calculés selon offre.

296 Honoraires géomètre
Calculés selon offre

CFC 4 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

40 Aménagements extérieurs
Non compris.

413.3 Mobilier extérieur
Non compris.

CFC 5 FRAIS SECONDAIRES

Taxes d'autorisation
Taxes de raccordement réseaux
Assurances RC (responsabilité civile du Maître de l'Ouvrage) et TC (travaux de construction)
Panneau de chantier