



# Résidence **PALILA**



Switzerland | **Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

The Commune	4
The Project	5
Situation	6
Construction	8
Gallery	9
Technical data	12
Contact	13

# The Commune

---

Thônex is a commune in the canton of Geneva, located to the east of the city of Geneva, in the immediate vicinity of Avenue de Bel-Air and Chemin du Petit Bel-Air. It benefits from a strategic location, close to the city center yet in a quiet, leafy residential environment. Well served by public transport, notably the Léman Express, the streetcar and several bus lines, Thônex offers rapid access to Geneva's main business hubs and neighboring municipalities, as well as a wide range of schools, sports facilities and local services, making it even more attractive to families. Private and international schools, such as the Moser School and the International School of Geneva, are within easy reach. Thônex's appeal lies in its balance between urban dynamism and residential quality of life,

offering its residents a serene environment while remaining connected to the assets of the Geneva metropolis.

- 6 apartments to be built
- Weighted surface areas from 70 to 187 sq.m.
- Modern construction
- Ideal living environment
- Parking space not included in selling price



**Airport less than 15 minutes away**



**Freeway less than 5 minutes away**



**Walking distance to downtown**



# The Project

---

With its contemporary architecture and harmonious integration into this residential neighborhood of villas, this development is spread over three levels + basement. The six apartments range from 3 to 5 rooms, with a superb 5-room apartment on the garden level, a magnificent 4-room penthouse on the top floor and 4 3-room apartments on the first floor, each with its own terrace and garden.

Each apartment boasts generous living and bedroom areas, with plenty of natural light. Beautiful terraces extend the living spaces, while ground-floor apartments also benefit from a private garden.

THPE construction, quality materials have been carefully selected to ensure long-lasting aesthetics and optimum comfort.

In the immediate vicinity of Avenue de Bel-Air and Chemin du Petit Bel-Air, in a quiet,

sought-after neighborhood close to amenities and transportation, while enjoying a pleasant, family-friendly living environment.



**Modern and contemporary architecture**



**Quiet, green surroundings**



**Lake view**



# Situation

---

Thônex is a commune in the canton of Geneva, located to the east of the city of Geneva, in the immediate vicinity of Avenue de Bel-Air and Chemin du Petit Bel-Air. It benefits from a strategic location, close to the city center yet in a quiet, leafy residential environment. Well served by public transport, notably the Léman Express, the streetcar and several bus lines, Thônex offers rapid access to Geneva's main business hubs and neighboring municipalities, as well as a wide range of schools, sports facilities and local services, making it even more attractive to families. Private and international schools, such as the Moser School and the International School of Geneva, are within easy reach. Thônex's appeal lies in its balance between urban dynamism and residential quality of life, offering its residents a serene environment while remaining connected to the assets of the Geneva metropolis.

**Station**



14.4 km



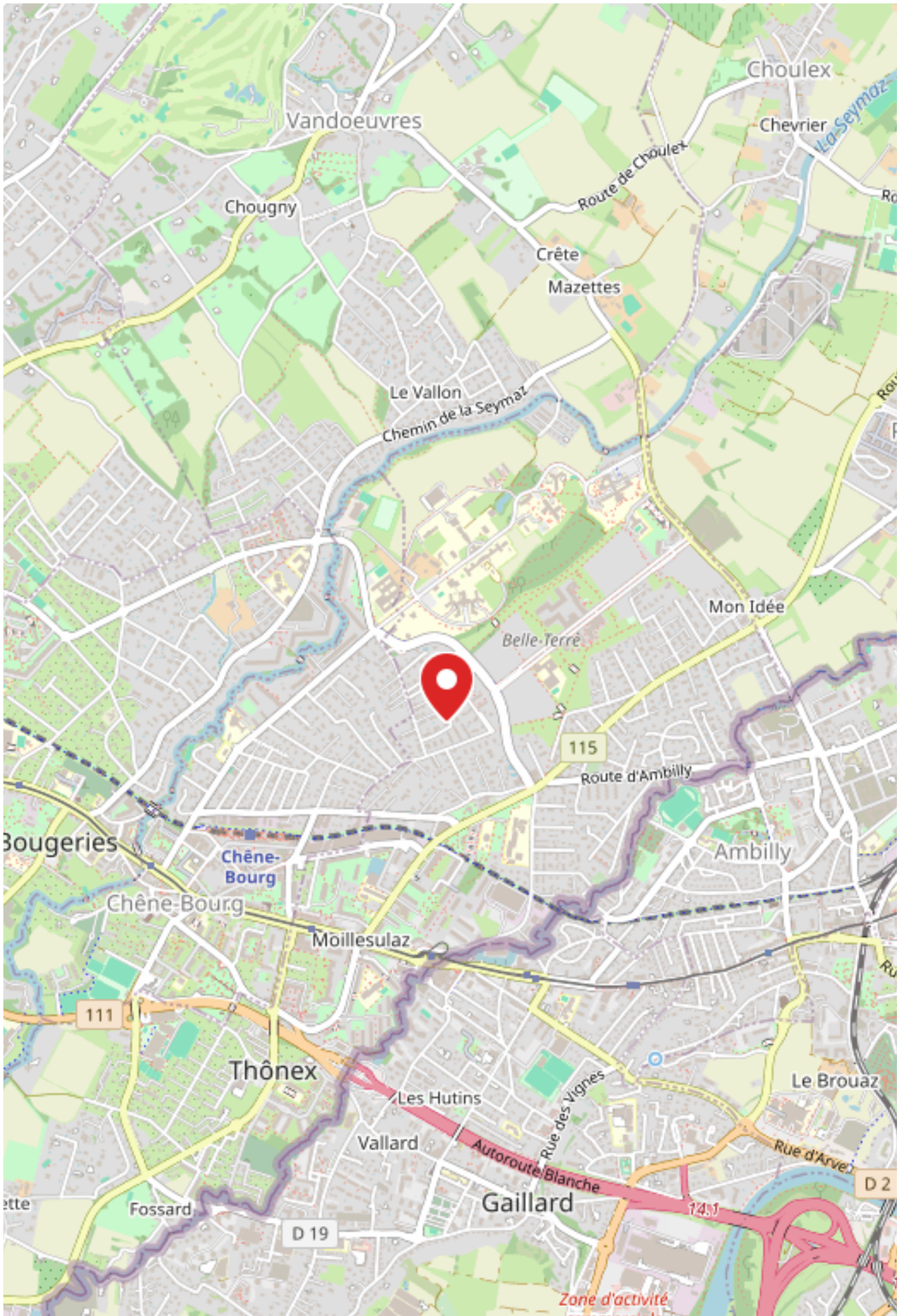
142 min



50 min



32 min



# Construction

---

With its contemporary architecture and harmonious integration into this residential neighborhood of villas, this development is spread over three levels + basement. The six apartments range from 3 to 5 rooms, with a superb 5-room apartment on the garden level, a magnificent 4-room penthouse on the top floor and 4 3-room apartments on the first floor, each with its own terrace and garden.

Each apartment boasts generous living and bedroom areas, with plenty of natural light. Beautiful terraces extend the living spaces, while ground-floor apartments also benefit from a private garden.

THPE construction, quality materials have been carefully selected to ensure long-lasting aesthetics and optimum comfort.

In the immediate vicinity of Avenue de Bel-Air and Chemin du Petit Bel-Air, in a quiet,

sought-after neighborhood close to amenities and transportation, while enjoying a pleasant, family-friendly living environment.



**Choice of finishes at lessee's discretion**



**Solar panels**



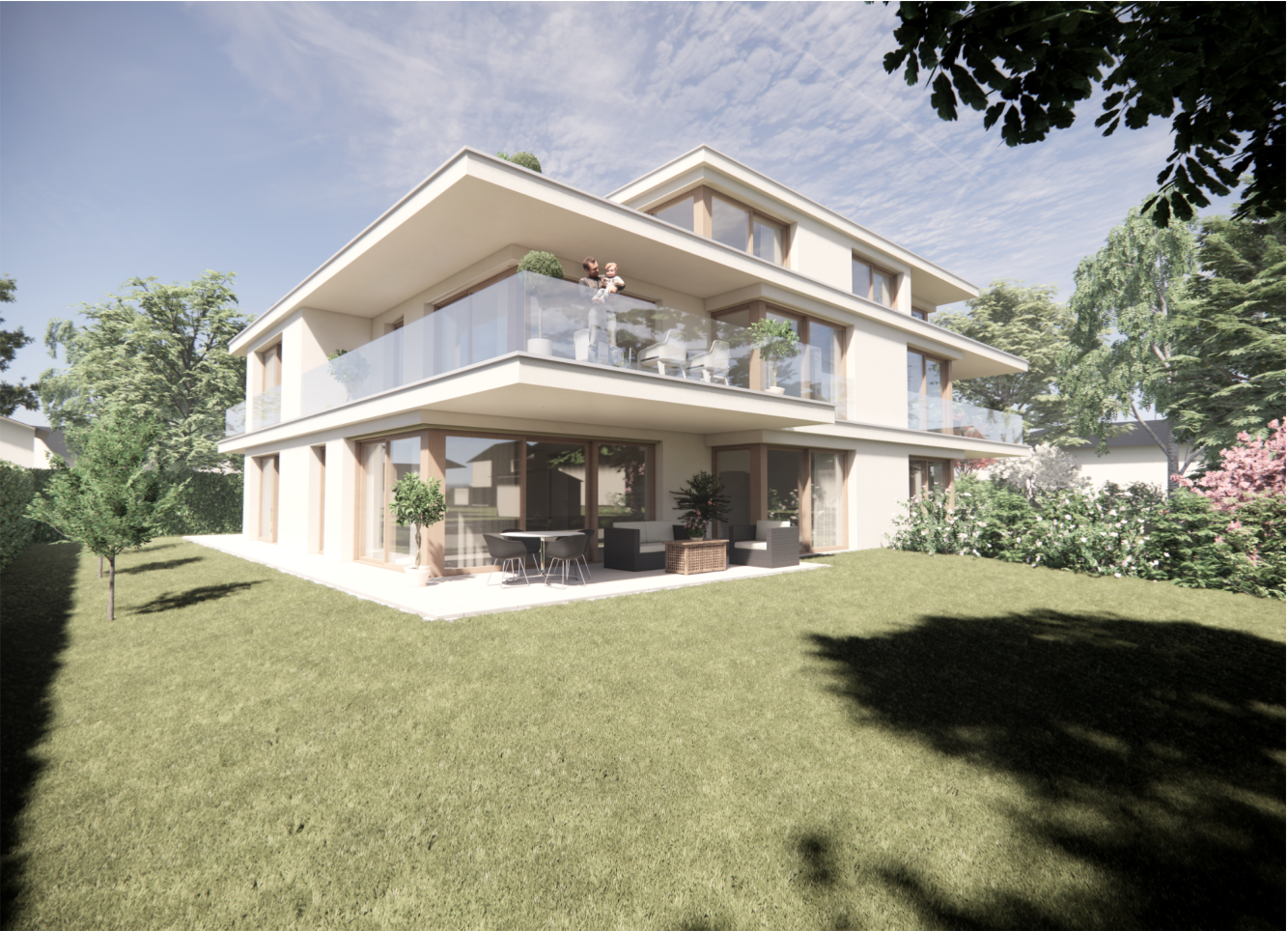
**Quality materials**



# Galerie

---







# Technical data

---

# Contact

---



**Archives FR #**  
0987654321  
[archivesfribourg@swsir.ch](mailto:archivesfribourg@swsir.ch)



**Cécile Forcada**  
+41 79 587 06 12  
[cecile.forcada@swsir.ch](mailto:cecile.forcada@swsir.ch)

**Switzerland Sotheby's International Realty  
(agence de Genève)**

Boulevard Georges-Favon 18  
1204 Genève

Tél. +41 22 888 18 18  
[test@geneve.ch](mailto:test@geneve.ch)  
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)



## Descriptif des Travaux

---

# Construction de 6 logements

**Chemin des Passereaux 5 – 1226 Thônex**

---

EFFIBAT SA

T. +41 22 782 55 00 | F. +41 782 55 01 | Rue Pré Bouvier 5 | CH 1242 Satigny  
info@effibat.ch | www.effibat.ch

## PREAMBULE

### Remarques générales :

EFFIBAT SA agit en tant qu'entreprise générale et assurera l'ensemble des missions suivantes dans le cadre du projet :

- Coordination des mandataires pour l'établissement des documents d'exécution
- Planification des travaux
- Etablissement des soumissions et adjudications aux entreprises
- Conclusion des contrats de sous-traitance en son nom
- Gestion technique du projet
- Gestion administrative du projet
- Gestion financière du projet
- Organisation et animation séances de chantier et établissement des PV y relatifs
- Réception des travaux et établissement du PV SIA de réception
- Suivi des retouches

La construction répondra aux normes énergétiques standards existantes au moment de l'autorisation de construire. Le projet répondra à la norme THPE. En fonction des exigences de l'autorisation de construire (à transmettre par le MO à Effibat SA), une adaptation du projet sera éventuellement à prévoir.

### Remarques sur le descriptif :

Les éléments indiqués « si nécessaire » ou « éventuel » sont prévus par l'entrepreneur général et leur utilisation ou mise en place sera décidée par celui-ci. La non-réalisation de ces prestations ne fera pas l'objet d'une moins-value ou d'une quelconque compensation.

Les éléments indiqués « au choix de l'EG » sont prévus par l'entrepreneur général. Le choix de la variante de réalisation ne fera pas l'objet de plus ou moins-value ou d'une quelconque compensation pour le Maître de l'Ouvrage ou pour l'entrepreneur général (EG).

Les éléments indiqués « A charge du Maître de l'Ouvrage » ne sont mentionnés que pour signifier qu'ils sont nécessaires à la bonne réalisation des travaux. Ces prestations ne sont pas incluses dans l'offre de l'entrepreneur générale et doivent donc être exécutées sous la responsabilité et aux frais du Maître de l'Ouvrage.

Les éléments indiqués « en option » ne sont pas inclus dans l'offre d'entreprise générale.

Les fournisseurs et les entreprises sont exclusivement sélectionnés par l'entrepreneur général. L'acquéreur ne peut pas exiger le changement d'entreprise. Les prestations décrites ne feront pas l'objet d'un remboursement si celles-ci ne devaient pas être exécutées du fait d'une demande de l'acquéreur.

Les prix de fourniture s'entendent prix public (prix affichés en exposition toutes taxes comprises). Dans le cas où l'acquéreur souhaite se fournir chez un autre fournisseur que celui sélectionné par l'entrepreneur général, une rétribution de 60% du prix public sera rétrocédé à l'acquéreur et les travaux relatifs à la mise en œuvre de ces prestations se fera sous la responsabilité exclusive de l'acquéreur, après la livraison de la maison.

L'entrepreneur général se réserve le droit de modifier les éléments décrits dans le présent document pour autant que cela ne nuise pas à la qualité de l'ouvrage (qualité égale ou supérieure).

# TERRAIN

## CFC 05 – CONDUITES DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

### TERRASSEMENTS

- Dans parcelle, fouilles en tranchées pour raccordements aux différents réseaux, profondeur selon exigences, Après pose des tuyaux et enrobage : remblayage compactage et réfection des surfaces dito existant.

### ELECTRICITÉ (raccordement sur réseau SIG)

- Hors prestations Service Électrique (SIG).
- Sur parcelle, dans fouille en tranchée, pose d'un tube 120/132 et bande de signalisation, enrobage sable (béton maigre au droit des zones circulables).

### EAU (raccordement sur réseau SIG)

- Hors prestations Service des eaux (SIG).
- Sur parcelle, dans fouille en tranchée, pose des conduites PE selon exigences SIG et bande de signalisation, enrobage sable (béton maigre au droit des zones circulables).

### EAUX USEES ET EAUX CLAIRES (raccordement sur réseau existant)

- Sur parcelle, dans fouille en tranchée, pose des conduites en PVC aux diamètres appropriés selon exigences communales et cantonales, enrobage sable (béton maigre au droit des zones circulables).
- Raccordement sur canalisations existantes dans la parcelle avec pièces spéciales selon exigences. Les canalisations existantes sont réputées opérationnelles.
- Regards ciment avec couvercles en fonte
- Les eaux usées seront relevées par une pompe de relevage (pompe commune) si nécessaire, puis écoulees gravitairement jusqu'au point de raccordement dans la canalisation existante située dans la parcelle. Les eaux claires seront relevées par une pompe de relevage (pompe commune) si nécessaire, puis écoulees gravitairement jusqu'au point de raccordement dans la canalisation existante située sur la parcelle.

# TRAVAUX PRÉPARATOIRES

## CFC 10 – RELEVÉS, ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

### RELEVÉS ARCHITECTE ET GEOMETRE

- Prestations effectuées par le géomètre, soit : Implantation des bâtiments pour les travaux.

### ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

- Sans objet
- En cas de terrain imperméable ou de très mauvaise qualité (portance, pollution, venues d'eau, ...), les adaptations du projet (cuvelage, étanchéité, dépollution, travaux spéciaux et fondations spéciales) feront l'objet d'une étude complémentaire et d'un devis séparé. Frais éventuels à charge du Maître de l'Ouvrage.

## CFC 11 – DÉBLAIEMENT, PRÉPARATION TERRAIN

### DÉFRICHAGE

- Débroussaillage de la parcelle (zone touchée par les travaux) si nécessaire.

### ABATTAGE

- Abattage, dessouchage et évacuation à la décharge (selon autorisation d'abattage).

### DÉMOLITIONS

- Démolition des bâtiments et voiries existantes selon autorisation de construire, compris démontage, tri et évacuation en filière contrôlée.

### DESAMIANTAGE

- Sans objet, en l'absence de diagnostic matières dangereuses.

## CFC 12 – PROTECTIONS, AMÉNAGEMENTS PROVISOIRES

### PROTECTION D'OUVRAGES EXISTANTS

- Protection de la végétation existante et restante sur la parcelle avec des chabaurys, pendant toute la durée des travaux selon besoins.

**CFC 13 – INSTALLATION DE CHANTIER EN COMMUN****CLÔTURE, ENGINES, CONTAINERS**

- Enceinte de chantier sur le pourtour de la parcelle et l'emprise des travaux au moyen, selon les endroits et les besoins, de :  
Panneaux en barrières MUBA revêtues de plastiques  
Chabaurys le long des limites du chantier  
Signalisation (châssis, lattes et écriteaux) selon prescriptions officielles.

**INSTALLATIONS PROVISOIRES****Canalisations**

- Collecte et évacuation de l'ensemble des eaux usées et eaux claires du chantier sur les collecteurs existants, compris traitement préalable des eaux selon directives officielles.

**Installations électriques**

- Tableau principal de chantier compris coupe-circuit et comptage, puissance nécessaire pour le chantier.
- Raccordement selon indications SIG.
- Tableaux secondaires pour le second œuvre selon besoins.
- Consommations jusqu'à la livraison du projet.

**Eau**

- Eau de chantier raccordée sur le réseau existant, comptage (énergie considérée comme à disposition sur la parcelle).
- Mise en place de points d'eau selon besoin du chantier.
- Raccordement des toilettes de chantier (ou WC chimiques en fonction).
- Consommations jusqu'à la livraison du chantier.

**Fermetures et couvertures provisoires**

- Fermetures, couvertures partielles et protections en période hivernale, afin de permettre dans la mesure du possible, la poursuite des travaux (si nécessaire et au choix de l'EG).

**CFC 17– ENCEINTES DE FOUILLES****PAROI BERLINOISE**

- Mise en œuvre de parois berlinoises pour la gestion des travaux de fouilles à proximité des arbres conservés situés sur la partie Est de la parcelle (angle Chemin des Passereaux). En l'absence de plan PAP et de plan d'abattage, les éventuelles parois berlinoises nécessaires pour la protection d'autres arbres feront l'objet d'une étude et d'un devis complémentaires à charge du MO.

# BÂTIMENT

## CFC 20 – EXCAVATION

### FOUILLES EN PLEINE MASSE

- Installation de chantier, signalisation.
- Décapage de terre végétale dans les espaces privatifs et mise en dépôt sur la parcelle, compris entretien du dépôt.
- Terrassement en pleine masse dans terrains divers (normalement exploitable - hors molasse ou rocher ou matériau nécessitant l'emploi de brise-roche, ripper ou explosif) et matériaux de démolition. Compris difficultés occasionnées par des conduites (eau, gaz, électricité mais non compris travaux de modification des réseaux), évacuation des déblais excédentaires en décharge.
- En cas de terrain imperméable ou de très mauvaise qualité (portance, pollution, venues d'eau, matériaux à évacuer en décharge de type B à E, ...), les adaptations du projet (cuvelage, étanchéité, dépollution, taxes de décharge, travaux spéciaux et fondations spéciales) feront l'objet d'une étude complémentaire et d'un devis séparé pour la réalisation des travaux. Frais éventuels à charge du Maître de l'Ouvrage.
- Protection des talus avec feuilles de plastique (si nécessaire).
- Remblayage contre ouvrage effectué avec le terrain d'excavation, par couche de 30 cm, compactage soigné.
- En fonction de la place disponible, évacuation de l'ensemble ou d'une partie des matériaux d'excavation en décharge et remblayage avec matériau d'apport de qualité.
- Béton de propreté, épaisseur 5 cm, posé en fond de fouille.

## CFC 21 – GROS-ŒUVRE 1

### INSTALLATIONS DE CHANTIER

- Installation spécifique aux travaux de gros-œuvre (matériel, grue, cantonnements, ...) selon besoins entreprise.

### ÉCHAFAUDAGES

- Echafaudage tubulaire léger (200 kg/m<sup>2</sup> de surcharge) selon prescriptions officielles, notamment directives de l'inspection de Sécurité des Chantiers (DALE).
- Escaliers d'accès, ponts de ferblantier, consoles, ... selon besoins.
- Entretien pendant la durée du chantier.

### FOUILLES EN RIGOLE

- Fouilles en tranchées pour sur-profondeur de radier et réseau de drainage. Compris coupe de revêtements divers (bitume, béton, etc.), évacuation des déblais et taxes pour remise ou entreposage de matériaux (décharge, etc.).
- Fouilles en fendue et en puits pour canalisations, cheminées et sacs. Compris réglages des fonds en pente.
- Béton maigre mis en place sur fond de fouille et formant lit de pose des canalisations. Compris façon de pente et réglage précis aux altitudes données.

### CANALISATIONS INTÉRIEURES

- Pompage des eaux de pluies pendant les travaux de gros-œuvre.
- Exécution d'un drainage périphérique au pied du radier.
- L'ensemble du réseau de drainage est en PVC perforé, pipes de rinçage, cheminées et regards de visite. Tuyaux de diamètres appropriés.
- Canalisations générales intérieures du bâtiment, pour les réseaux E.C. et E.U. en tuyaux PVC. Le tout bétonné sous radier afin d'assurer une compacité égale du fond de fouille. Tuyaux de diamètres appropriés.
- Cheminées de visites des canalisations avec couvercles en fonte (Classe A15, B125 ou C250 selon emplacement).
- Siphons de sols et grilles de sol en PVC.
- Nettoyage et contrôle en fin de travaux.

## BÉTON ET BÉTON ARMÉ

Radier général, sur-profondeurs et bûches hors gel en béton armé hydrofugé, propres de décoffrage. Surface du radier talochée propre.

- Les murs enterrés sont réalisés en béton armé hydrofugé, propres de décoffrage et reçoivent sur la face extérieure un enduit bitumineux en 2 passes type Barrapren ou similaire et sont drainées au moyen d'une natte filtrante ondulée en plastique type Delta MS.
- Dalles pleines coulées en place et sommiers éventuels en béton armé, propres de décoffrage.
- Murs RDC et étages réalisés en béton armé propres de décoffrage, brique terre cuite ou plots ciment (au choix de l'EG).
- Escaliers intérieurs du sous-sol au RDC, du RDC au R+1, et du R+1 à l'attique en béton propres de décoffrage.
- Dalle de toiture en béton armé.

Sauf indication contraire, l'ensemble des éléments en béton armé bénéficiera d'un coffrage de qualité supérieure avec surface type 2 (béton d'aspect soigné).

L'ensemble du dimensionnement des éléments porteurs sera établi par l'ingénieur civil.

L'entrepreneur général peut, en cas de nécessité statique, sur conseil de l'ingénieur civil du projet, apporter des modifications structurelles (mise en œuvre de poteaux ou de retours de murs, augmentation de l'épaisseur des murs, des dalles, ou modification de matérialité, ...) sans que le Maître de l'Ouvrage ne puisse s'y opposer ni demander un quelconque dédommagement.

L'entrepreneur général se réserve le droit de réaliser le projet à l'aide d'éléments préfabriqués tels que prémurs, prédalles, murs préfabriqués, plots ciments, briques, et escaliers préfabriqués.

## MAÇONNERIE

- Les murs du sous-sol non porteurs seront réalisés en plots ciment creux épaisseur 8cm.
- Traçage du mètre fini dans l'ensemble des locaux.
- Percements dans murs et dalles en béton armé.
- Garnissage après le passage des corps de métiers dans murs béton compris entourage gaines, tuyauterie, etc. avec isolation.
- Isolation sous radier en Jackodur KF500, ou similaire, épaisseur 140mm (épaisseur et emplacement à confirmer selon préavis thermique).
- Isolation des murs enterrés en Roofmate SL-A XPS ou similaire, épaisseur 200mm (épaisseur et emplacement à confirmer selon préavis thermique).
- Selon besoins : amenée d'air frais dans locaux techniques par ventilation naturelle haute et basse, compris grilles pare-pluie et anti-insectes et puits perdu (selon besoins).
- Escalier provisoire de chantier pour l'accès aux divers niveaux (selon besoins).
- Garde-corps provisoires intérieurs et extérieurs, au pourtour des trémies, escaliers et gaines techniques.
- Platelages provisoires sur trémies diverses.
- Sauts de loup en béton préfabriqués compris grille caillebottis.

## CONSTRUCTION EN BOIS

- Fourniture et mise en œuvre d'un couvert à voitures avec toiture un pan plat non isolée, posée sur poteaux bois ou métallique (au choix de l'EG). Face arrière et joues périphériques avec structure bois et parement en bois type bardage.
- Couverture du couvert à voitures dito villas, compris toutes pièces spéciales et ferblanterie nécessaire pour écoulements.

**CFC 22 – GROS-ŒUVRE 2****MENUISERIES EXTERIEURES**

- Fourniture et pose de fenêtres et portes-fenêtres en PVC teinte intérieure blanche, teinte extérieure à choix architecte et selon gamme standard fournisseur, épaisseur 70mm environ, tous joints d'étanchéité et de raccord sur la structure, renvoi d'eau en aluminium éloxé fixé dans le cadre.
- Vitrages triples (selon préavis thermique).
- Poignée standard gamme fournisseur.
- Coefficient thermique : à définir selon préavis thermique.
- Type d'ouverture : selon plan d'architecte, ouvrants à la française, oscillo-battants ou coulissants (mais selon standard fournisseur. L'EG garantit le respect des dimensions globales des menuiseries mais se réserve le droit de modifier les ouvertures).
- Fourniture et pose d'une porte d'entrée immeuble métallique vitrée, teinte dito matériaux menuiseries extérieures. Ensemble des ferments, serrure de sécurité tribloc, gâche électrique raccordée aux interphones des appartements et digicode.
- Tablettes des fenêtres et portes fenêtrés en aluminium thermolaqué ou éloxé naturel (au choix de l'EG) avec isolation selon préavis thermique.

**FERBLANTERIE**

Réalisation de ferblanterie en uginox pour les éléments suivants :

- Couvertines d'acrotères, garde-graviers, chéneaux, dégorgeoirs, descentes d'eau en façade, toute ferblanterie nécessaire.
- Raccordement des descentes dans les sacs à coupe-vent par des dauphins en acier plastifié.

**COUVERTURE, ÉTANCHEITÉ**

- Système de toiture chaude, soit :  
Fourniture et mise en œuvre d'un pare-vapeur bitumineux collé en plein sur la dalle béton préalablement préparée.  
Fourniture et mise en œuvre d'une isolation de type Lambda Roof ou similaire. Epaisseur 240mm (épaisseur à confirmer selon préavis thermique).  
Fourniture et mise en œuvre d'une étanchéité bitumineuse en 2 couches soudée en plein, dernière couche anti-racine (au choix de l'EG, exécution en EDPM.)  
Fourniture d'une végétalisation de type extensive.
- Tous raccords, remontées, bandes de serrage, écoulements, ...
- Etanchéités diverses en fonction des introductions.

## ÉTANCHEITÉ ET ISOLATIONS SPÉCIALES

### *Revêtements coupe-feu*

- Cloisonnement ignifuge à base de fibres minérales au droit des murs et dalles dans locaux nécessitant une résistance au feu particulière (selon besoins).

## TRAITEMENT DES SURFACES EXTÉRIEURES

### *Isolation crépie*

- Exécution d'une isolation extérieure crépie, soit isolation en panneaux de polystyrène expansé (épaisseur 200mm à confirmer selon préavis thermique), crépi de fond base ciment, entoilage et crépi de finition minéral grain 1.5mm, teinte claire à choix de l'architecte.

## FERMETURES EXTÉRIEURES MOBILES PROTECTION CONTRE LE SOLEIL

### *Stores à lamelles*

- Fourniture et mise en œuvre de stores à lamelles électriques, commande par interrupteur radio, teinte à choix de l'architecte et selon gamme fournisseur.  
1 store par menuiserie (l'EG se réserve le droit d'adapter le nombre de stores en fonction des dimensions standards du fournisseur).
- Sous-sol, zones WC et SDB : sans objet.

**CFC 23 – INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES****GÉNÉRALITÉS**

- Courant fort :  
Installations électriques selon normes en vigueur, le compteur et le tableau principal de distribution.  
Raccordement de toutes les installations techniques.  
Contrôle OIBT avant la remise de l'ouvrage.  
Mise à la terre de toutes les parties métalliques.  
Les demandes d'abonnement et du compteur définitif sont effectuées par l'EG.  
Les taxes et frais de raccordement ainsi que les travaux décrits dans les conditions SIG, sont inclus.
  
- Courant faible :  
Installation téléphonique selon normes en vigueur selon conditions Swisscom à l'intérieur de la maison comprenant la boîte de prise et le répartiteur (selon besoins).  
Raccordement des prises selon descriptif ci-dessous.  
Les demandes d'abonnement sont à la charge du Maître de l'Ouvrage.  
Installation TV : mise en place de tubes et boîtes selon descriptif ci-dessous. La TV est prévue d'être raccordée par l'intermédiaire de l'abonnement téléphonique (abonnement « multi-Play »). Pas d'antenne, de parabole ou de raccordement au télé-réseau.
  
- Lustrerie :  
Fourniture et pose de 4 potelets lumineux sur l'ensemble du projet, commande sur sonde crépusculaire et/ou minuterie, à choix architecte. Points lumineux des communs équipés de tubes LED (circulation sous-sol, locaux techniques), ou de luminaires à choix architecte (paliers, entrée immeuble). Aucune autre lustrerie n'est prévue.
  
- Photovoltaïque :  
Une installation de panneaux photovoltaïques sera mise en place si nécessaire, selon le préavis thermique qui sera validé par les autorités. Puissance de l'installation selon exigences légales, posés sur châssis sur le complexe d'étanchéité, compris raccords, onduleur et compteur électrique bi-directionnel. L'EG effectuera les démarches nécessaires au raccordement au réseau. Les éventuelles rétributions et/ou subventions sont acquises à l'EG.

**DESCRIPTIF QUANTITATIF DES PRISES ET DES POINTS LUMINEUX :**

Liste des équipements par pièce (selon plan architecte) :

**Appartements (par) :*****Entrée :***

- 1 interrupteur
- 1 point lumineux au plafond
- 1 sonnette 2 tons avec bouton poussoir extérieur

***Cuisine / séjour :***

- 1 interrupteur double
- 4 point lumineux au plafond
- 1 point lumineux dans l'entre-meuble
- 2 prises triples T13 sur plan de travail
- Alimentation de l'électroménager (selon descriptif cuisines)
- 2 prises triples T13 dont 1 commandée
- 1 prise multimédia RJ45

***Chambre (par) :***

- 2 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur prise T13
- 2 prises triples T13

***Salle d'eau (par) :***

- 1 point lumineux au plafond
- 1 point lumineux en applique
- 1 prise rasoir
- 1 interrupteur

***Cave :***

- 1 interrupteur prise T13
- 1 point lumineux au plafond

***Terrasse ou balcon :***

- 1 interrupteur intérieur
- 1 point lumineux en applique

**COMMUNS*****Cage d'escalier (par palier) :***

- 2 point lumineux en applique ou au plafond avec luminaire LED sur détecteur de mouvement

***Abri PC :***

- 1 interrupteur
- 1 point lumineux au plafond
- Raccordement équipement technique

***Local technique :***

- 1 interrupteur
- 1 point lumineux au plafond type TL
- Alimentation équipements techniques
- 1 prise simple T13
- 

***Local poubelle :***

- 1 interrupteur
- 1 point lumineux au plafond

***Buanderie :***

- 1 interrupteur
- 1 point lumineux au plafond type TL
- 2 prises pour ML/SL
- 1 prise simple T13

***Circulation sous-sols :***

- 2 points lumineux au plafond type TL sur détecteur de présence répartis sur l'ensemble des couloirs

**CFC 24 – CHAUFFAGE, VENTILATION, CONDITIONNEMENT D'AIR****CHAUFFAGE**

- Dimensionnement selon calcul bureau spécialisé (à confirmer selon préavis thermique).
- Nourrices et collecteurs selon concept bureau spécialisé.
- Chauffage et production d'eau chaude assuré par une Pompe à chaleur Air-eau commune à haut rendement localisée dans le local technique.
- RDC et étages : Distribution du chauffage par le sol par tubes multi-couches étanchées à la diffusion d'oxygène.
- Régulation automatique sur sonde extérieure.
- Ballon d'eau chaude en acier émaillé avec isolation. Capacité : selon besoins.
- Isolation des conduites selon besoins.
- Panneaux solaires en toiture selon exigences légales.
- En option non comptabilisée : régulation thermostatique par pièce.
- Les éventuelles rétributions et/ou subventions liées à la performance énergétique sont acquises à l'EG.

**VENTILATION**

- Dimensionnement selon calcul bureau spécialisé (à confirmer selon préavis thermique).
- Ventilation simple-flux par extraction dans les pièces humides par système monobloc situé en toiture et amenée d'air par grilles de transfert dans les menuiseries extérieures des pièces sèches
- Hotte cuisine : de type « hotte à recyclage ». Budget compris dans le poste « installations de cuisine ».

**CFC 25 – INSTALLATIONS SANITAIRES****DESCRIPTIF DE L'INSTALLATION**

- Introduction d'eau depuis la conduite existante.
- Nourrice de distribution, réducteur de pression et comptage selon normes en vigueur.
- Fourniture et installation des appareils sanitaires blancs de 1ère qualité prévus selon plans, selon choix acquéreur et dans la limite du budget alloué.
- Ecoulements réalisés en géberit ou similaire.
- Réalisation en tubes PE Sanipex ou acier inox (au choix de la Direction des Travaux) des alimentations en eau froide depuis le compteur d'eau, des alimentations de bouilleur et du chauffage, et des alimentations en eau chaude depuis sa production.
- Isolation des conduites selon prescriptions.
- Raccordements complets des appareils.
- Dans le local technique installation d'un bac à laver, robinetterie eau chaude/eau froide.
- Extérieur, pose d'un point d'arrosage par appartement du RDC.
- Fourniture et pose de robinetteries de première qualité selon descriptif.
  
- Budget fourniture appareils et robinetteries : 7'500.- CHF ttc/appartement 3 pièces, 15'000.- CHF ttc/appartement 4 et 5 pièces, prix public.

## AGENCEMENT DE CUISINE

- Fourniture et mise en œuvre d'une cuisine intégrée entièrement équipée, soit meubles hauts et bas, plan de travail, appareils électroménagers et hotte à recyclage par charbon actif.
- Budget appartement 3 pièces : 25'000.- CHF TTC par cuisine (prix public).
- Budget appartement 4 et 5 pièces : 30'000.- CHF TTC par cuisine (prix public).
- Pour des raisons de garantie et de qualité, l'entreprise sera sélectionnée par l'entrepreneur général.
- Alimentation en eau, écoulements eaux usées et raccordement électrique.
- Electroménager : un réfrigérateur, un lave-vaisselle, un four, une plaque de cuisson et une hotte à recyclage.
- Coordination par l'entrepreneur général.

## ASCENSEURS

- Ascenseur 6 personnes répondant aux normes PMR, cabine inox, plafond et parois stratifiés, revêtement sol identique aux communs, miroir mi-hauteur. 4 niveaux desservis. Raccordement des portes palières aux vides de maçonnerie par finition inox brossé.

## CFC 27 – AMENAGEMENTS INTERIEURS 1

### PLATRERIE

- Gypsage ou lissage au plâtre des plafonds (au choix de l'EG) prêt à recevoir une peinture de finition.  
Localisation : plafond peint sauf lorsque indication « béton brut ou peinture sur béton brut ».
- Bâtissage cloisons en cloison sèche type Knauf, épaisseur 10cm selon plans et exigences phoniques (rail 50mm avec isolation + 2 plaques de 12.5mm sur chaque face). L'EG se réserve le droit de réaliser les cloisons en carreaux de plâtre type Alba ép 8 cm pour les cloisons et 6 cm pour les doublages de gaines.
- Plaques hydrofuge dans locaux humides.

### OUVRAGES METALLIQUES

#### *Ouvrages métalliques courants (serrurerie)*

- Balustrade d'escalier métallique à barreaudage, thermolaquage à choix architecte pour l'ensemble des escaliers intérieurs.
- Main courante inox diam. 42 mm, fixée sur mur béton par col de cygne dans les escaliers
- Garde-corps vitrés avec cadre métallique et poteaux pour les balcons/terrasses des étages.
- Garde-corps vitrés pour les fenêtres des étages dont le contre-cœur est inférieur à 1m.
- Boîtes à lettres métalliques selon normes standards.
- Couvert à vélos en construction métallique légère, teinte à choix architecte, fermé par parois latérales ajourées.

## MENUISERIE INTERIEURE

### **Portes intérieures en bois**

- Portes intérieures de communication, mi-lourdes, (hauteur standard 2m), cadre-faux-cadre-embrasure, revêtement mélaminé teinte selon gamme standard du fournisseur, 2 fiches, clef à chiffre, butoir à coller ou à visser. Ouverture à la française ou coulissante en applique selon plans d'architecte
- Portes EI30 dans les zones communes, selon normes protection incendie.
- Portes palières en bois, détail et teinte selon choix architecte, serrure de sécurité tribloc, ensemble des ferrements.

### **Armoires murales, rayonnages, etc.**

- Armoires en panneaux mélaminés blanc, pose en niche ou face visible selon plan architecte, face en retrait, comprenant socle, bandeau de hauteur variable et fileurs de finition, portes battantes. Répartition par armoire : 2/3 penderie et 1/3 rayonnage (4 rayons sur la hauteur) Dimensions standard selon fournisseur : profondeur 60 cm, hauteur 2.2 m, largeur max des ouvrants 65 cm.  
Quantités : Attique : 5ml, Etage : 2,5ml par appartement, RDC : 7ml pour l'appartement 5 pièces, 2,5ml pour l'appartement 3 pièces.

### **Cloison en éléments**

- Fourniture et pose de séparations de caves et portes en claires-voies bois pour les caves.

## SYSTEMES DE VERROUILLAGE

- Cylindres (protégés par carte à code) sur les portes palières.
- Mise en passe de la porte d'entrée de l'immeuble avec portes palières et boîte aux lettres.

<b>CFC 28 – AMENAGEMENTS INTERIEURS 2</b>
---

## REVETEMENTS DE SOL

### **Couches de support composées, chapes**

- Exécution de chapes flottantes dans toutes les pièces du RDC et des étages et pour le sous-sol soit  
Isolation thermique sur radier ép. 40 mm (selon concept énergétique).  
Isolation phonique sur dalles ép. 20 mm (selon concept énergétique).  
Bandes de rive, ép. 8 mm.  
Chape ciment munie de fibre, ép. 8cm, surface prête à recevoir un carrelage ou un parquet.

**Carrelages**

- Revêtement de sol en carrelage, dimensions standard de 20x20 à 30x60 cm (budget fourniture : 60,- CHF TTC /m2 plinthes comprises), pose droite, plinthes assorties et profils d'arrêts.  
*Localisation communs : Paliers, couloirs, buanderie, marches et contre-marches escalier Sous-sol vers attique, ascenseur.*
- Revêtement de sol en carrelage, dimensions standard de 20x20 à 30x60 cm (budget fourniture : 80,- CHF TTC /m2 plinthes comprises), pose droite, plinthes assorties et profils d'arrêts.  
*Localisation appartements : WC, salles d'eau.*

**Parquets**

- Revêtement de sol en parquet, pose collée (budget fourniture : 100,- CHF TTC/m2 plinthes comprises), pose droite, plinthes assorties et profils d'arrêts.  
*Localisation appartements : cuisine/séjour, entrées appartements, chambres.*

**REVETEMENTS DE PAROI****Revêtements de paroi en céramique**

- Revêtement de paroi en céramique, dimensions 20x20 jusqu'à 30x60 cm (budget fourniture : 80,- CHF TTC /m2), pose droite, profils d'angles, joints souples dans les angles et aux raccords avec le mobilier de cuisine.  
*Localisation : WC, salles d'eau, entre-meuble cuisine.*

**TRAITEMENT DES SURFACES INTERIEURES****Peinture intérieure**

Les peintures sont prévues d'être réalisées en teinte claire, une teinte par mur, en 2 couches.

- Sous-sol :  
Abri PC :  
Murs, plafonds et sols bruts ;  
Local technique, local poubelle, buanderie, circulation cave et caves :  
Murs : peinture dispersion mate 2 couches sur murs bruts  
Plafonds : peinture dispersion mate 2 couches sur plafond brut ;  
Cage escalier, palier :  
Murs : peinture dispersion mate 2 couches (blanc ou teintes pastel) sur préparation plâtre  
Plafonds : peinture dispersion mate sur préparation plâtre.
- RDC et étages :  
Murs (hors salles d'eau) : peinture dispersion mate 2 couches (blanc ou teintes pastel) sur préparation plâtre  
Plafonds (hors SDB) : peinture dispersion mate sur préparation plâtre  
Plafonds (SDB) : peinture émail blanche 2 couches sur préparation plâtre.
- Tous raccords et joints souples nécessaires selon EG.

## **ASSECHEMENT DU BATIMENT**

- Assèchement des locaux en cours de chantier ou en fin de chantier si nécessaire (au choix de l'EG).

## **NETTOYAGE DU BATIMENT**

### ***Nettoyage de chantier durant le chantier***

- Nettoyage régulier du chantier.

### ***Nettoyage final***

- Nettoyage général du bâtiment construit, des zones rénovées et des zones extérieures.

# AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS

## CFC 40 – MISE EN FORME DU TERRAIN

### TERRASSEMENTS ET MISE EN FORME

- Remise à niveau selon plans.

## CFC 41 – CONSTRUCTIONS

### TRAVAUX DE L'ENTREPRISE DE MACONNERIE

- Sous chaussée circulaire, mise en œuvre de tout-venant parfaitement compacté épaisseur env. 40 cm.
- Chaussée circulaire en pavés ciment drainants posés sur lit de sable. Délimitation des zones circulables par mise en place de bordures posées et scellées au béton maigre.

## CFC 42 – JARDINS

### JARDINAGE

- Remise en place de la terre végétale stockée préalablement, larronage, enlèvement des pierres ensemencement en gazon et entretien jusqu'à la première tonte comprise.

### CLOTURES

- Clôtures 100 cm en périphérie de parcelle en complément de l'existant, et entre jardins par mise en œuvre de poteaux, tenseurs, angles et grillage simple torsion.

### REPLANTATION

- Plantations selon plan d'aménagement extérieur et selon exigences OCAN. Budget : 10'000.-TTC. A voir selon préavis concerné. Le MO ne peut pas s'opposer aux plantations établies sur le plan d'aménagement paysager, tant au niveau des essences que des emplacements.

### TERRASSES ET BALCONS

- Mise en œuvre de dalles 50x50x4cm en ciment gris, sur gravier et lit de sable pour les terrasses du RDC, sur plots réglables pour les terrasses et balcons des étages.

## FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE

### CFC 51 – AUTORISATIONS, TAXES

#### **Autorisations, gabarits, taxes OAC**

- Frais de cadastre, servitudes, mutations : non compris. A charge de l'acquéreur.
- Autorisation Taxe de replantation : selon autorisation, dans la limite du budget.
- Autorisation de construire (émoluments administratifs et autres taxes) : non compris.
- Certificat de conformité (l'architecte MPQ se chargera des démarches pour l'obtention du permis).

#### **Taxes de raccordement SIG**

- Taxes de raccordement (Eau et Electricité) : inclus jusqu'à 25A en triphasé par logement et eau pour le nombre de salles de bains selon permis de construire.
- Consommation énergie pour le chauffage en phase chantier des chapes
- Hors éléments antérieurs à la délivrance de l'autorisation de construire, hors taxes raccordement EU.

### CFC 52 – ECHANTILLONS, MAQUETTES, REPRODUCTIONS, DOCUMENTS

#### **Echantillons, essais de matériaux**

- Echantillons de crépi extérieur et peintures intérieures à présenter sur site.

#### **Photos**

- Sans objet.

#### **Reproduction de documents, tirages, héliographies**

- Frais pour reproduction et photocopies.

### CFC 53 – ASSURANCES

#### **Assurance Maître de l'Ouvrage**

- RC Maître d'Ouvrage et Assurance travaux de construction.

#### **Assurance Entreprise**

- RC Entreprise.

### CFC 56 – AUTRES FRAIS SECONDAIRES

#### **Expertises**

- Etat des lieux photographiques établi par l'EG avant la réalisation des travaux pour les zones environnantes, notamment les voiries.

#### **Bouquet de chantier, inauguration**

- Bouquet de chantier à organiser sur site dès la fin des travaux du Gros Œuvre.

#### **Panneaux publicitaires**

- Panneau publicitaire posé à l'entrée du chantier.

# HONORAIRES

**Les mandataires seront choisis par l'entrepreneur général selon les besoins**

## ARCHITECTE

Honoraires architecte selon norme SIA 102.

- Jusqu'à l'autorisation de construire : à charge du promoteur.
- Direction Architecturale : à charge EG.
- Etablissement des plans d'exécution et de recollement : à charge EG.
- Responsabilité MPQ pour le chantier : à charge EG.
- Direction locale des travaux : à charge EG.

## PILOTAGE

Pilotage technique du développement du projet.

Pilotage financier et administratif du projet promotion.

Suivi administratif du projet.

## INGENIEUR CIVIL

Honoraires ingénieurs civils selon norme SIA 103.

Non compris honoraires de mise à l'enquête.

## INGENIEUR ELECTRICIEN (si nécessaire)

Honoraires ingénieurs électricien selon norme SIA 108.

Non compris honoraires de mise à l'enquête.

## INGENIEUR EN CHAUFFAGE, VENTILATION CONDITIONNEMENT D'AIR (si nécessaire)

Honoraires ingénieur CVC, selon norme SIA 108.

Non compris honoraires mise à l'enquête.

## INGENIEUR EN INSTALLATIONS SANITAIRES (si nécessaire)

Honoraires ingénieur sanitaire, selon norme SIA 108.

Non compris honoraires de mise à l'enquête.

## MANDATAIRES SPECIALISES (si nécessaire)

Non compris.

Prestation sur demande.

## GEOMETRE

Implantation du bâtiment et relevés selon exigences autorités.

Cadastration.