



FERNEY

GUIDE D'UTILISATION DU BÂTIMENT

Route de Ferney 13
1202 Genève

Février 2026



TABLE DES MATIÈRES

VIVRE EN COOPÉRATIVE	4
1.1 Bienvenue à la Codha	4
1.2 Relations avec la SoCoop	4
QUI CONTACTER EN CAS DE PROBLÈME	5
ASSURANCE MÉNAGE ET GARANTIES	5
3.1 Assurance ménage	5
3.2 Garanties	5
DISPOSITIONS DE L'IMMEUBLE	6
4.1 Clés et accès	6
4.2 Eau	6
4.3 Chauffage et production d'eau chaude	6
4.4 Électricité	7
4.5 Ventilation et aération	8
4.6 Menuiseries extérieures	8
4.7 Stores	8
4.8 Fixations sur cloisons et plafonds	8
4.9 Balcons	9
4.10 Interphone	10
4.11 Entretien du bâtiment	10
4.12 Stationnement	10
4.13 Espaces extérieurs	10
4.14 Gestion des déchets	11
4.15 Sécurité incendie	12
ENTRETIEN DES SURFACES	14
QUESTIONS FRÉQUENTES	16
ANNEXES	20

VIVRE EN COOPÉRATIVE

1.1 BIENVENUE À LA CODHA

Sans but lucratif, la Codha, créée en 1994, rassemble des personnes souhaitant un autre type d'habitat, une autre qualité de vie, un autre rapport au logement, basé sur la participation, la convivialité et la solidarité. L'équipe de la Codha vous souhaite la bienvenue dans cet immeuble du projet Ferney.

C'est par la mise en commun de ressources financières et par la participation active des habitant-es que la Coopérative réalise ses projets. La gestion interne des immeubles par les personnes qui y habitent permet, en outre, à celles-ci de définir un cadre de vie plus proche de leurs aspirations.

La Codha met à disposition plusieurs ressources pour faciliter la participation et la gestion associative, notamment la Plateforme Numérique Participative (PNP). Cet outil informatique offre aux habitant-es un espace pour l'échange et vous pouvez y retrouver les informations techniques liées à votre bâtiment mais aussi des documents comme le [kit de la vie associative](#), rédigé par la Codha. La PNP permet aussi de réserver les espaces communs, partager un objet ou annoncer des incidents techniques. Pour se connecter, vous pouvez suivre le [tutoriel vidéo](#) disponible sur la page pnp.codha.ch.

Sur cette plateforme, vous pouvez par ailleurs retrouver les contacts des référent-es techniques de l'immeuble ainsi que les documents relatifs à l'association d'habitant-es. L'adresse email du comité est la suivante : contact@comiteferney13.ch.

La gestion locative de la Codha s'occupe des questions relatives aux baux et loyers et est joignable à l'adresse location@codha.ch.

La coordination associative de la Codha a le rôle d'aider et conseiller les associations d'habitant-es qui en expriment le besoin. Elle est joignable à l'adresse coordination-associative@codha.ch.

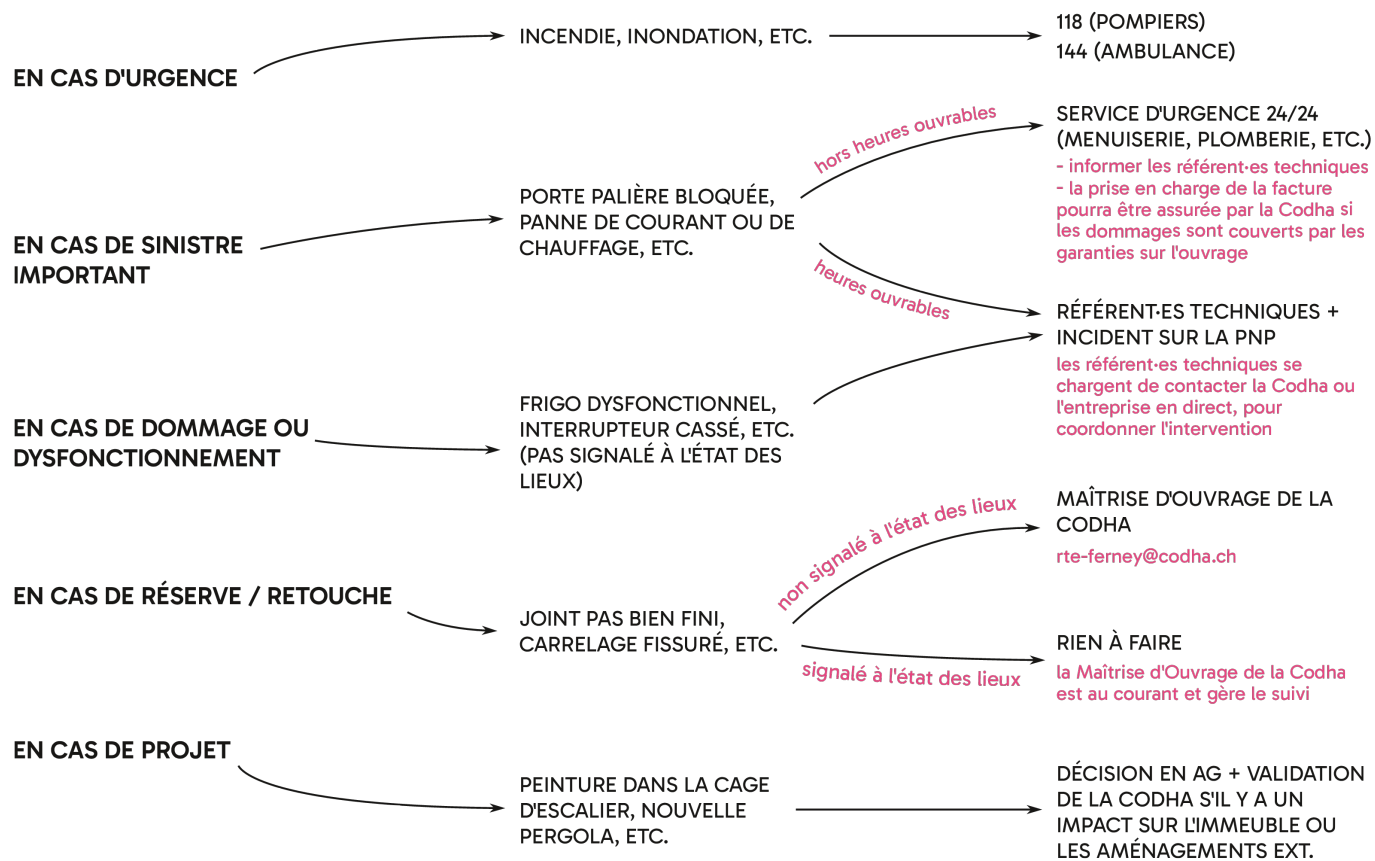
1.2 RELATIONS AVEC LA SOCOOP

Dans le cadre du projet Ferney, la SoCoop, une autre coopérative, est propriétaire du terrain. Elle a accordé un droit de superficie à la Codha pour son allée. La Codha est propriétaire de cette allée. L'ensemble de la Maîtrise d'Ouvrage a été réalisée conjointement. Les espaces extérieurs sont mutualisés et gérés collectivement par les habitant-es des deux coopératives.

Une PNP de quartier a été proposée à la SoCoop, celle-ci une fois mise en place devrait faciliter les échanges avec vos voisin-es. L'adresse email de contact de la SoCoop est : comite@socoop.ch.

VOS CONTACTS EN CAS DE PROBLÈME

PENDANT LES DEUX PREMIÈRES ANNÉES DE GARANTIES (DANS VOTRE LOGEMENT OU DANS LES PARTIES COMMUNES)



ASSURANCE MÉNAGES ET GARANTIES

3.1 ASSURANCE MÉNAGE

Il est nécessaire de souscrire une assurance « ménage et responsabilité civile » pour votre logement.

La Codha et la SoCoop, de leur côté, souscrivent une assurance « bâtiment ».

L'assurance ménage couvre les biens personnels tandis que l'assurance bâtiment intervient lorsqu'il y a un sinistre sur le bien immobilier lui-même (murs, fenêtres, etc.).

3.2 GARANTIES

Conformément au contrat signé entre la Codha, la SoCoop et LRS architectes, les garanties contractuelles selon la norme SIA 118 sont applicables, soit :

- 2 ans : période de garantie : l'entrepreneur-e est présumé-e responsable de tous les défauts signalés pendant cette période.
- 5 ans : responsabilité résiduelle : pour défauts graves ou cachés (non décelables durant la période de garantie) après la période initiale.

Ces garanties courent à compter de la réception de l'ouvrage par la Maîtrise d'Ouvrage.

DISPOSITIONS DE L'IMMEUBLE

4.1 CLÉS ET ACCÈS

CLÉS DE L'APPARTEMENT

Chaque logement reçoit 5 clés (clés mécaniques avec un badge intégré). Celles-ci ouvrent votre porte palière mais aussi l'entrée principale, la boîte aux lettres, la cave et les espaces communs.

ACCÈS AUX ESPACES COMMUNS

Les règlements d'accès et d'utilisation de la salle commune, de la chambre d'ami-es, de la buanderie, du toit-terrasse et de l'atelier sont gérés par l'association d'habitant-es. Les badges peuvent ainsi faire l'objet de restrictions selon les règles établies.



badge online



badge offline



serrure mécanique
cylindre Kaba 20
compatible smart key

PROGRAMMATION

La programmation est effective pour une durée déterminée. **Il convient d'actualiser régulièrement la programmation de vos clés en les passant sur le lecteur de badge situé à l'entrée.**

Les badges de l'immeuble sont programmés par la Codha. L'ensemble des badges des accès communs sont doublés d'un cylindre mécanique. Ce sont les référent-es techniques de l'immeuble qui possèdent cette clé. En cas de perte, de vol d'une clé ou de défaillance du système technique, veuillez prendre contact avec elles-eux et nous contacter pour la mise à jour.

4.2 EAU

La consommation d'eau chaude et d'eau froide est à comptage individuel. Le compteur d'eau chaude se trouve sous le lavabo de la salle de bain.



4.3 CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Le système de chauffage et de production d'eau chaude est assuré principalement par le chauffage à distance (CAD), en l'occurrence le réseau GENILAC des SIG, qui prélève la chaleur dans l'eau du lac Léman et en augmente la température à l'aide de pompe à chaleur (PAC) alimenté en électricité d'origine renouvelable. Le projet Ferney possède le label MINERGIE P-ECO qui garantit une isolation thermique performante.

Les bâtiments sont également équipés de panneaux solaires thermiques, complétant la production d'eau chaude et d'électricité. Une chaufferie permet de gérer les besoins en eau chaude sanitaire et chauffage.

Le système de chauffage du logement, le plancher chauffant hydraulique, est réglé par un collecteur selon les normes du label MINERGIE P-ECO. Celui-ci est à manipuler uniquement par une entreprise professionnelle.

La température de chauffage de l'air prescrite dans le logement est de 19°C selon le label MINERGIE P-ECO. Il est néanmoins possible de régler la température, en principe jusqu'à 24,5°C maximum (en conditions normales).



Les thermostats fonctionnent lorsque le bâtiment est en mode hiver. Le changement de mode (été/hiver) est géré par le système du bâtiment. Le niveau 4 de la molette représente la température médiane (21°). En cas de problème relatif au chauffage, ouvrez un incident sur la PNP ou contactez vos référent-es techniques.

Le [petit guide d'utilisation énergétique](#) et le [fanzine des écogestes](#) créés par la Codha donnent des bonnes pratiques pour économiser l'énergie.

4.4 ÉLECTRICITÉ

L'électricité est produite et consommée directement sur place (consommation propre, locale et renouvelable) par les panneaux photovoltaïques en toiture. Le regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP) permet aux coopérateurs-ices de se présenter comme un-e seul-e client-e pour le fournisseur d'énergie.

L'énergie électrique d'origine solaire produite sur le toit est consommée en premier lieu, puis ce qui manque est complété par la consommation sur le réseau. Dans les cas où plus d'électricité serait produite que consommée, celle-ci serait injectée sur le réseau. Le prix est fixé de manière à couvrir les coûts. Afin d'optimiser votre consommation et réduire votre facture, il est recommandé d'utiliser les appareils électriques aux heures d'ensoleillement.

LUMIÈRES

A l'exception de la cuisine et salle de bain, un système domotique a été choisi de manière participative en phase projet et installé dans tous les appartements. Ce système économise de l'énergie en permettant une gestion de l'activation et de l'intensité de la lumière. Le fonctionnement se gère via l'application « Philips Hue » et le hub « Hue bridge ».

Les interrupteurs piézoélectriques (sans batterie ni piles), qui peuvent être un peu plus difficiles à actionner, supportent jusqu'à 10 lampes chacun. Des ampoules compatibles (LED connectées Bluetooth Philips Hue ou équivalentes) sont donc nécessaires pour ces luminaires.

Le document expliquant la prise en main du système et le tutoriel vidéo se trouvent sur votre PNP. De base, la programmation de votre installation est déjà paramétrée en reliant chaque ampoule à un système de commande.

BRANCHEMENTS ÉLECTRIQUES

Les compteurs électriques individuels des appartements sont implantés dans le local électrique au sous-sol -2. Le numéro SIG du logement se trouve sur ce compteur. L'accès est réservé à la Codha, contactez-nous en cas de besoin.

Chaque appartement est équipé d'un tableau électrique avec disjoncteurs différentiels et légende correspondante.

En dessous du tableau électrique sont positionnés les éléments suivants :

- Une prise de courant pour branchement Modem.
- Les branchements RJ45 (directement reliés aux prises RJ45 de vos pièces) à brancher sur le Modem.
- Une prise fibre optique O.T.O relatif à votre logement et à communiquer à votre fournisseur internet.

Le bâtiment est raccordé au réseau de fibre optique. Les lignes internet ne sont pas réservées. Vous pouvez choisir le fournisseur internet et brancher le modem sur la prise O.T.O (les consignes de branchement sont données par l'opérateur).





ÉCLAIRAGE DES COMMUNS

L'ensemble des circulations communes (hall d'entrée, paliers des niveaux habitables, circulation du sous-sol) est équipé de dispositifs de commande économes en électricité, notamment de détecteurs de présence.

Les interrupteurs des caves peuvent être réglés comme un interrupteur classique si besoin en enclenchant le mode « HAND ».

4.5 VENTILATION ET AÉRATION

Le système qui assure la ventilation et l'aération du logement est un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) à simple flux. L'air des pièces sèches (séjour, chambres) est renouvelé grâce aux grilles d'entrées d'air à débit fixe. Aucun réglage n'est à réaliser sur ces pièces.

La ventilation des pièces humides (cuisine, WC, salles de bain) est assurée par aspiration à l'aide de bouches d'extractions. Aucun réglage n'est à effectuer sur ces pièces non plus.

Chaque appartement est équipé :

- De grilles d'entrée d'air situées au-dessus des menuiseries extérieures des pièces sèches (une entrée d'air par pièces). Ces grilles sont équipées d'une membrane hygro-réglable et assurent la bonne ventilation du logement. De l'air frais et des sifflements en cas de vent peuvent se faire sentir. **Les grilles d'entrée d'air ne doivent jamais être obturées ni changées.**
- De bouches d'extraction disposées dans les pièces humides. **Elles ne doivent jamais être obturées ni changées.**

Un nettoyage tous les 6 mois à l'eau savonneuse est prescrit pour les entrées d'air et les bouches d'extraction.

4.6 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Dans un bâtiment neuf, les fenêtres et portes peuvent mal à se fermer, il s'agit d'un aléa naturel qui se règle naturellement dans les deux premières années d'habitation.

Afin de prévenir les fissures des vitrages des fenêtres, il est nécessaire d'éviter les chocs thermiques qui peuvent se produire lorsqu'une grande différence de température advient.

- **Ne pas placer du mobilier ou objet de teinte foncée à moins de 20cm des vitrages**
- **Ne pas placer des corps de chauffe ou refroidissement à proximité des vitrages**
- **Ne pas laisser les protections solaires à moitié ouverte (ombrage partiel)**

Il peut aussi arriver que les menuiseries se dégradent avec le temps en raison de la dilatation des matériaux. Cela est généralement lié aux écarts importants de températures entre l'hiver et l'été. Dans ce cas, ouvrez un incident sur la PNP et contactez la Codha : un réglage permet de palier au problème.

4.7 STORES

Les stores bannes et verticaux sont pilotables à l'aide des télécommandes murales installées dans les logements.

4.8 FIXATIONS SUR CLOISONS ET PLAFONDS

Des rails (simples ou doubles) pour rideaux aux dimensions standards sont installés dans le logement. Les notices sont disponibles sur la PNP.

Une attention particulière doit être portée à la présence des réseaux électriques et sanitaires dans les murs du logement. Le type de fixation doit être adapté en fonction de la nature du support et du poids de l'équipement. Vous pouvez trouver les types de murs et cloisons de votre appartement dans le cahier des plans disponible sur la PNP.

- Plafonds et murs porteurs intérieur, en béton : percements possibles (limite de charge jusqu'à 200kg et sous réserve d'un dimensionnement correct), tampons béton recommandés
- Cloisons : percements possibles, support chevilles pour corps creux pour charges légères uniquement :
 - Corps creux métalliques : 12kg (par point d'ancrage)
 - Corps creux en matière synthétique : 9kg (par point d'ancrage)
 - Plaques de plâtre : 4kg (par point d'ancrage)

Exemples d'éléments pouvant être suspendus : lustrerie, bibliothèque, rayonnage, tableaux

- Murs de façade (revêtement intérieur) : percements possibles (sous condition de percement longueur maximale de 4cm de la mèche pour éviter tout percement du pare-vapeur), support chevilles pour corps creux pour charges légères uniquement :
 - Chevilles pour corps creux métalliques : 12kg (par point d'ancrage)
 - Chevilles pour corps creux en matière synthétique : 9kg (par point d'ancrage)
 - Chevilles pour plaques de plâtre : 4kg (par point d'ancrage)

Exemples d'éléments pouvant être suspendus : lustrerie, bibliothèque, rayonnage, tableaux

- Plafonds en bois dans les appartements : selon les recommandations des architectes, les percements sont fortement déconseillés. Il est toutefois possible d'appliquer ponctuellement des charges jusqu'à 200kg :
 - Panneau bois entre solives : longueur de vis de 25mm max. pour ne pas percer le béton.
 - Solives : éléments structurel, percement ponctuel possible (dit percement béton). Exemples d'éléments pouvant être suspendus : lustrerie, plantes légères, uniquement sur le crochet plafonniers

Les percements sont interdits dans les demi-cloisons, les murs faïences, les murs de façade (revêtement extérieur), les portes palières pleines ou vitrées (portes anti-feu avec certification), les gaines techniques et l'entrée d'immeuble. Par ailleurs, la présence de plancher chauffant implique qu'aucun percement ne doit être fait dans le sol pour éviter d'endommager le circuit.

Tous les travaux et modifications que vous souhaitez entreprendre dans votre appartement ou dans un autre local de l'immeuble doivent être annoncés et validés par la gestion technique de la Codha, par le biais de l'adresse : travaux-entretien@codha.ch.

4.9 BALCONS

Les balcons sont en dalles en béton pour les étages-types et en dallettes pour les attiques. Les percements sont interdits. En revanche, des douilles pour accrocher des plantes sont déjà installées, dont certaines sont pré-équipées, mais il n'est pas possible d'y accrocher des charges lourdes (ex : **pas de hamac**).

Sur la structure porteuse (poteaux), les percements ponctuels sont possibles dans la limite de la charge de 200kg et sous réserve que ceux-ci soit correctement dimensionnés (tampons béton recommandés).

Les barbecues électriques ou à gaz sont déconseillés du fait de la proximité à la façade combustible. L'installation de mobilier, récupérateur d'eau de pluie, bac de plantes est possible tant que la hauteur et la position ne permettent pas l'escalade par rapport à la hauteur du garde-corps. La charge ponctuelle maximale possible est 200kg et de 300 kg/m².

Tous les travaux et modifications que vous souhaitez entreprendre dans votre appartement ou dans un autre local de l'immeuble doivent être annoncés et validés par la gestion technique de la Codha, par le biais de l'adresse : travaux-entretien@codha.ch.

4.10 INTERPHONE

L'entrée de votre bâtiment est équipée d'un audiophone et d'un digicode. Pour toute demande de modification de nom ou de code dans la plateforme d'interphonie, contactez la gestion technique de la Codha, par le biais de l'adresse : travaux-entretien@codha.ch.

4.11 ENTRETIEN DU BÂTIMENT

La périodicité et l'entretien des équipements des parties communes aux deux immeubles (ex. : chaufferie et espaces extérieurs) sont gérés par la société de gérance Pilet&Renaud.

SALLE COMMUNE

Après utilisation, le nettoyage de la salle commune est à la charge des coopérateurs-ices. L'ensemble du matériel appartient à l'association d'habitant-es et il convient à chacun-e d'en prendre soin.

BUANDERIE

L'entretien de la buanderie est soumis au règlement de l'association d'habitant-es. Les notices pour les laves-linge et sèche-linge sont à retrouver sur la PNP. Il est important de ne pas surcharger les machines et de les nettoyer régulièrement (en particulier les filtres). En cas de panne, ouvrez un incident sur la PNP ou contactez vos référent-es techniques.

4.12 STATIONNEMENT

PARKING SOUTERRAIN

Les emplacements de stationnements sont privatifs. En cas d'intérêt, vous pouvez vous adresser au service de gestion locative de la Codha via l'adresse mail : location@codha.ch. Le parking est accessible pour les véhicules d'une hauteur maximale de 2,23m.

La porte du parking est automatique. En cas de problème avec celle-ci, enclenchez le système d'ouverture manuelle : la porte est équipée d'une poignée de déverrouillage permettant de désaccoupler l'entraînement. Une fois cette poignée actionnée, la porte peut être ouverte manuellement, sans alimentation électrique.

Au moment de l'installation des premiers-ères habitant-es, la rampe d'accès au parking prévue par le plan localisé de quartier n'est pas encore construite. Pour accéder à la rampe de parking provisoire, il faut suivre l'adresse : Rue Denis-de-Rougemont, 22 / 1202 Genève.

STATIONNEMENT EN SURFACE

Les 4 emplacements en surface sont à disposition des usagers-ères des activités du bâtiment Tortue de la SoCoop. **Aucun stationnement résidentiel n'est autorisé sur ces places.** Par ailleurs, aucune place visiteur-euse n'est prévue sur la parcelle.

4.13 ESPACES EXTÉRIEURS

Les espaces extérieurs ont été pensés par les architectes-paysagistes du bureau Vimade. Les nouvelles plantations sont protégées par des barrières en bois qui seront enlevées lorsque les

arbres seront suffisamment grands et que les semences auront pris racines. **Dans l'intervalle, il est demandé de respecter les cheminements piétons afin de permettre à la végétation de poursuivre pleinement sa croissance.** Les points d'eau installés pour le projet sont également des espaces à préserver.

Les espaces extérieurs ainsi que l'espace couvert à l'entrée de la parcelle sont communs aux deux coopératives et réglementés par les associations des habitant-es. Pilet&Renaud gère l'entretien. En cas d'incident, contactez vos référent-es techniques qui se chargeront du transfert de l'information à la société de gérance.

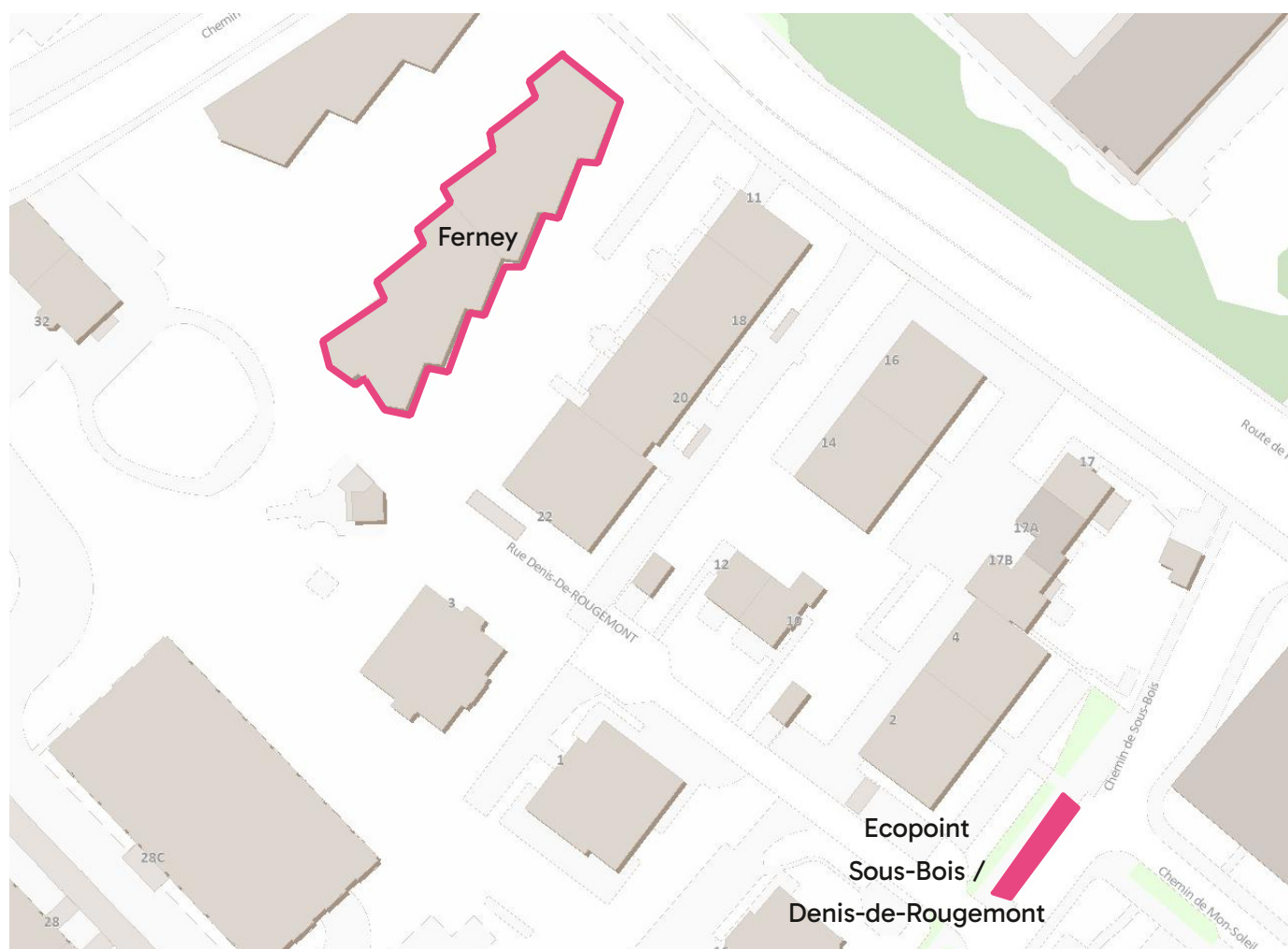
4.14 GESTION DES DÉCHETS

Le tri des déchets est encouragé et facilité par la présence de plusieurs Écopoints dans le quartier. Le plus proche de l'immeuble se situe à l'angle du Chemin du Sous-Bois et de la rue Denis-de-Rougemont. Aucun container d'ordures ménagères n'est prévu dans l'immeuble.

Il est possible de déposer : aluminium, capsules à café, déchets organiques de cuisine, papier et carton, PET, piles, textiles et verre.

Les horaires sont les suivants :

- Lundi au samedi de 7h30 à 21h / Dimanche et jours fériés de 10h à 18h
- Excepté le tri du verre : Lundi au vendredi de 7h30 à 20h / Samedi de 8h à 19h / Interdit dimanche et jours fériés

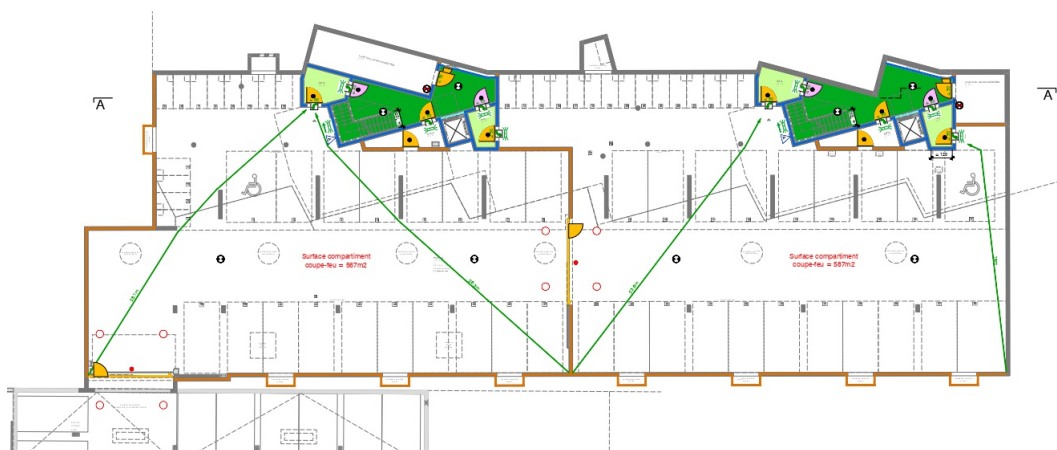


Fond de plan SITG / 1:1200

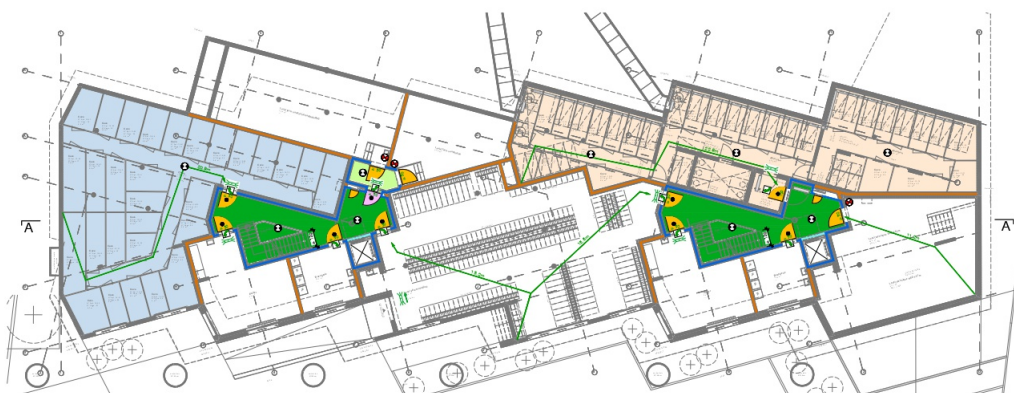
4.15 SÉCURITÉ INCENDIE

Les plans incendie sont transmis ci-après, par typologie d'étage. Toutes les cages d'escaliers et paliers extérieurs communs (zones vertes sur les plans) sont considérés comme des accès de secours. De ce fait, **aucun élément inflammable ne peut y être entreposé (pas de plantes ni de mobilier en bois)**. Du mobilier métallique peut être placé, à condition de garantir en tout temps un passage libre de 120cm.

L'immeuble est équipé de 3 extincteurs au rez-de-chaussée ainsi que 2 à l'attique. Conformément à la législation en vigueur, un abri PC est aussi situé dans l'immeuble, à l'étage -1, en beige sur le plan.



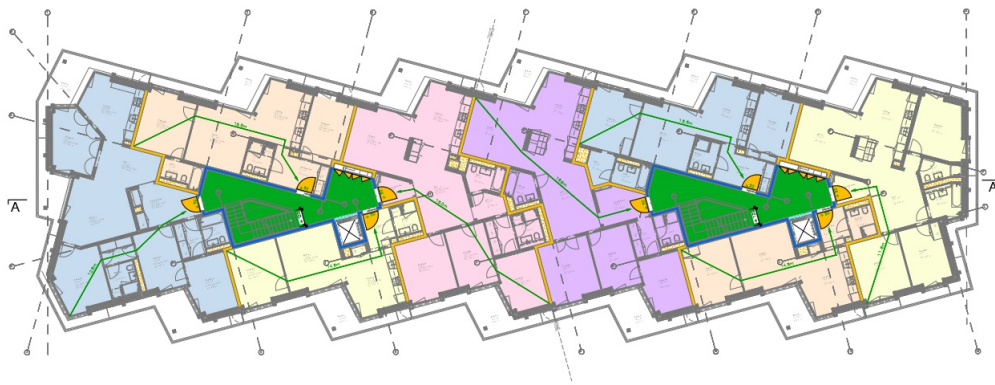
Sous-sol / -2



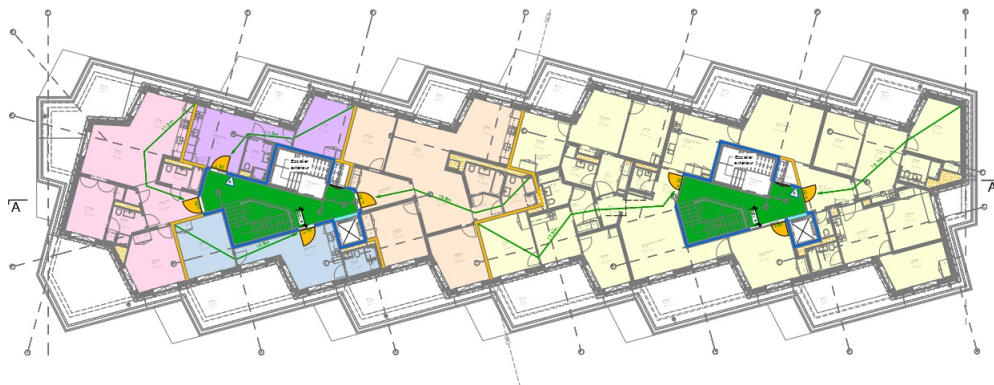
Sous-sol / -1



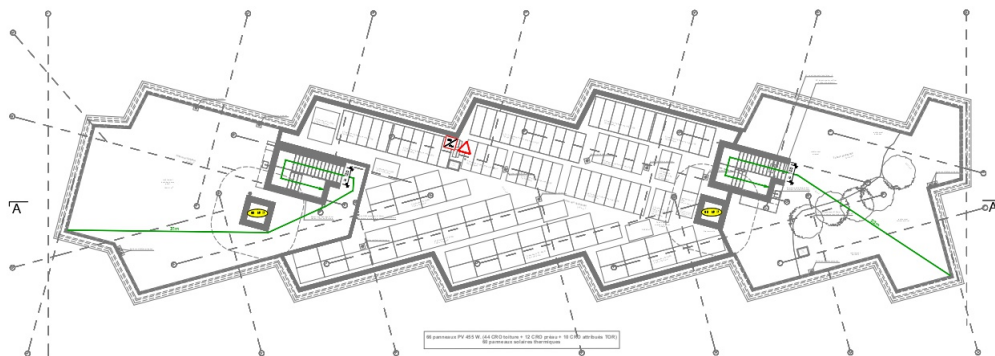
Rez-de-chaussée / 0



Étages 1 à 6



Attique / 7



Toiture

ENTRETIEN DES SURFACES

Menuiseries intérieures et porte palière

Nettoyez à l'aide d'une microfibre humide. Ne mouillez pas à grande eau et n'utilisez pas d'éponge abrasive, de paille de fer ou de détergent au risque de dégrader la porte.

Murs et peintures

Nettoyez à l'éponge blanche de préférence, lavez à l'eau chaude et lessive St-Marc. N'utilisez pas d'éponge abrasive, de paille de fer ou de détergent au risque de dégrader la peinture.

Marches en béton devant les fenêtres

Balayez ou passez l'aspirateur puis nettoyez avec de l'eau et un détergent doux. Vous pouvez aussi utiliser des produits de nettoyage spéciaux pour le béton, qui ne sont ni acides ni trop agressifs.

Vitrages

Nettoyez régulièrement la surface de verre, lavez abondamment à l'eau claire et vinaigre ménager ou des nettoyeurs pour verre usuel. Utilisez des chiffons doux pour éviter de rayer les vitrages ou parois vitrées.

Carrelages

Balayez ou passez l'aspirateur puis lavez avec une serpillière ou un balai à frange. N'utilisez pas d'éponge de détergent, d'acide et évitez l'emploi de moyens très abrasifs.

Surfaces stratifiées dans la cuisine

Nettoyez à l'aide d'une microfibre humide. Ne mouillez pas à grande eau et n'utilisez pas d'éponge abrasive, de paille de fer ou de détergent au risque de dégrader les façades.

Surfaces inox dans la cuisine

Quotidiennement, nettoyez à l'aide d'un chiffon imbibé d'eau savonneuse votre plan de travail puis essuyez à l'aide d'un chiffon sec. Nous conseillons de toujours éliminer rapidement les saletés. N'utilisez pas d'éponge abrasive ou en paille de fer, trop puissantes, au risque de laisser des marques indélébiles. Utilisez toujours une planche à découper sur le plan de travail.

Filtres de la hotte de la cuisine

Nettoyez et dégraissez les filtres à graisse et les pourtours avec de l'eau savonneuse dès qu'il y a des salissures. Selon le modèle, les filtres à graisse peuvent être mis directement dans le lave-vaisselle (attention, vérifier la notice et les filtres peuvent se matifier ou changer de couleur). Remplacez les filtres en moyenne tous les 3 ans, la fréquence dépendant de l'usage.

Évier et vasque

Nous conseillons un nettoyage complet salle de bain et cuisine au moins une fois par semaine. Il est conseillé de toujours éliminer rapidement les saletés provenant de résidus de savon ou de dentifrice et d'essuyer la robinetterie tous les deux ou trois jours pour éviter les taches de calcaire. Essuyez la robinetterie avec un chiffon doux pour éviter la formation de taches. N'utilisez pas de produits abrasifs.

Appareils sanitaires

Vous pouvez nettoyer à l'ensemble des appareils sanitaires avec un nettoyant tout usage non-abrasif et un chiffon en microfibre humide (siège de toilette, robinet de lavabo, lave-mains, couvercle de toilette, etc.).

Bacs à douche et baignoires

Après chaque utilisation, rincez votre douche ou baignoire à l'eau claire. Régulièrement, nettoyez la surface à l'aide d'une éponge imbibée d'eau savonneuse. N'utilisez pas de produit abrasif.

Armoires en mélaminé

Enlevez la poussière, nettoyez à l'aide d'une éponge non-abrasive et avec de l'eau savonneuse puis séchez avec un chiffon.

Lames en aluminium des stores

Enlevez la poussière, nettoyez à l'aide d'une éponge non-abrasive et avec de l'eau savonneuse puis séchez avec un chiffon.

Balcon

Aucun entretien particulier n'est nécessaire. Vous pouvez néanmoins éviter l'encrassement des dallettes en les nettoyant ponctuellement à l'eau claire et à la brosse à poils courts. Les eaux des balcons et terrasses étant récoltées dans les eaux pluviales, aucun produit chimique ne doit être utilisé pour leur entretien.

QUESTIONS FRÉQUENTES

ÉLECTRICITÉ

Ma sonnette est cassée

Le disjoncteur qui contrôle le fonctionnement de la sonnette se trouve dans le tableau électrique du logement. S'il est abaissé, remontez-le et testez à nouveau la sonnette. Si le problème persiste, ouvrez un incident sur la PNP et contactez la Codha.

Il y a une coupure de courant

Lors d'une coupure d'électricité, il faut commencer par vérifier si le disjoncteur est hors-service. Trop d'appareils sont peut-être en fonctionnement en même temps : dans ce cas réduisez le nombre d'appareils branchés et remontez le disjoncteur.

Si le disjoncteur saute lorsque vous branchez un appareil mais que la prise fonctionne avec un autre appareil, c'est que l'appareil en question est défectueux.

Si l'électricité des appartements de vos voisin·es est également HS, il s'agit d'une panne du réseau.

Je cherche l'emplacement des câbles électriques (cuisine et salle de bain)

Les câbles qui alimentent les prises de courant et les interrupteurs cheminent du tableau électrique vers le plafond du logement pour redescendre approximativement à l'aplomb des différents appareillages, en passant dans les murs et les cloisons. Avant de percer un trou ou de fixer quelque chose aux murs, il est recommandé de vérifier que vous ne vous situez pas à l'aplomb d'un appareillage électrique.

MENUISERIES

L'ouverture des portes et fenêtres est difficile

Se référer au chapitre 4.8, page 8.

Il y a de la condensation sur les vitres

Lors des périodes transitoires entre l'hiver et le printemps de la condensation extérieure peut se former sur les fenêtres. Cette apparition de buée sur une vaste surface vitrée n'est pas le signe d'une fenêtre défectueuse, elle atteste des bonnes propriétés d'étanchéité thermique du vitrage.

Les éléments de construction bien isolés impliquent une forte différence de température entre l'intérieur et l'extérieur. Dans la vitre extérieure, la couche qui réfléchit la chaleur renvoie le rayonnement thermique pour le garder à l'intérieur du bâtiment. Alors que la vitre intérieure est presque à la même température que la pièce, la vitre extérieure adopte, elle, la température extérieure. L'eau condense alors sur le verre et la vitre est embuée.

Ce phénomène se manifeste principalement tôt le matin et disparaît lorsque l'air se réchauffe. La présence d'eau et d'humidité sur la vitre extérieure de la fenêtre ne pose aucun problème technique, dès lors que cette buée ne se trouve pas à l'intérieur de votre logement.

Je souhaite faire un double de mes clés de logement

Lors de la signature, la totalité des clés du logement vous a été remise. Pour réaliser un double de clés, adressez-vous à la Codha.

Il y a un espace entre mes portes et le sol

L'espace entre le sol et le bas des portes à l'intérieur du logement est normal et nécessaire à la

bonne circulation de l'air entre les différentes pièces. Le logement est équipé d'une VMC qui aspire l'air vicié dans les pièces humides et injecte de l'air sain dans les chambres et les séjours via les grilles d'entrée d'air. Cet espace est donc indispensable au bon fonctionnement de la VMC et ne doit pas être réduit.

Les portes palières en revanche sont équipées de seuils dit "Planet" qui s'abaissent lors de la fermeture de la porte et se lèvent à l'ouverture, permettant une étanchéité aux courants d'air et aux bruits extérieurs à l'appartement. En cas de défectuosité de ceux-ci, ouvrez un incident sur la PNP et contactez la Codha.

Je souhaite changer la serrure de ma porte

Les clés qui vous ont été remises lors de la livraison permettent d'accéder à votre logement mais également à l'ensemble des parties communes. Un changement de serrure ferait perdre ce confort d'utilisation. Une quelconque modification des caractéristiques de votre porte palière (remplacement de la serrure, ajout de cornières anti-dégondages, mise en œuvre d'une barre de sécurité, etc.) vous ferait perdre le bénéfice des garanties. Il est donc interdit de changer la serrure.

ÉTANCHÉITÉ

Il y a des espaces entre les dalles de ma terrasse

La présence d'espaces entre les dalles est normale et nécessaire. L'eau de pluie s'infiltre à travers ces espaces pour être ensuite canalisée sur l'étanchéité installée sous les dalles. L'eau est finalement évacuée vers le réseau d'eaux pluviales de l'immeuble.

Il y a de l'eau stagnante sous les dalles de ma terrasse

La présence d'eau sous les dalles est courante. Sur les terrasses planes, l'eau est évacuée par les pissettes. Il est habituel qu'une petite quantité d'eau résiduelle (jusqu'à 2 cm) ne soit pas évacuée en raison de la planéité imparfaite de la terrasse. Ces imperfections sont inévitables et sont directement liées aux tolérances de construction. L'eau résiduelle ne présente pas de risque pour la pérennité de la terrasse et disparaît naturellement par le phénomène d'évaporation.

Il y a de l'eau dans le sous-sol lorsqu'il pleut

Le sous-sol est réalisé avec un concept de ventilation naturelle comprenant par conséquent des ouvertures sécurisée par des grilles. De l'eau peut alors entrer dans le sous-sol. Afin de gérer cette présence d'eau, un concept d'écoulement est réalisé. Le sol est prévu et réalisé avec une pente afin que l'eau s'écoule, atterrisse dans les rigoles puis s'écoule dans l'évacuation prévue à cet effet.

CHAUFFAGE ET VENTILATION

Je souhaite régler la température de mon appartement

Se référer au chapitre 4.3, page 6.

Le comptage de chauffage est individuel ou collectif

Le comptage du chauffage est collectif, et est calculé en fonction d'une clé de répartition validée par la Codha. Aucun abonnement n'est à souscrire de votre côté. La facture de consommation est transmise par la Codha.

De l'air froid pénètre dans mon appartement

Les entrées d'air situées sur les fenêtres de votre logement sont présentes afin d'assurer un renouvellement de l'air. Il est nécessaire que de l'air extérieur entre dans le logement : selon les températures extérieures, de l'air frais peut alors se faire sentir. Les entrées d'air ne doivent pas être bouchées au risque de déséquilibrer l'installation de ventilation de l'immeuble et de provoquer des sinistres liés à l'accumulation d'humidité.

Je souhaite changer le débit d'extraction de la bouche de ventilation des pièces humides

Les réglages de débit d'extraction d'air sont réalisés pour l'ensemble du bâtiment selon les normes SIA et très haute performance énergétique (THPE). Ces réglages sont réalisés dans le local ventilation de votre bâtiment et sont communs à tous les logements. Aucun réglage n'est possible individuellement. En cas de question ou problème, ouvrez un incident sur la PNP et contactez la Codha.

MURS ET CLOISONS

Il y a des microfissures sur les murs ou le plafond

Le phénomène naturel et inévitable de micro-fissuration apparaît généralement pendant la première année qui suit la construction et ne présente aucun risque pour la pérennité de l'appartement. Le bâtiment prend place sur ses fondations et les différents matériaux de construction se déforment par les changements de saisons et la première mise en chauffe de l'immeuble.

Ces fissures ne font pas l'objet de retouches. Vous pouvez solliciter un-e peintre pour procéder à un rhabillage à votre charge.

Je souhaite fixer des objets au mur

Se référer au chapitre 4.8, page 8.

SANITAIRES

Il y a une odeur d'eau usée

Il s'agit généralement du signe qu'un siphon n'a plus d'eau. Ceci peut arriver quand un appareil est peu utilisé. Pour faire disparaître l'odeur, remplissez le siphon en laissant couler l'eau quelques secondes. L'odeur partira avec la ventilation.

L'eau chaude met du temps à arriver

Une norme SIA définit le temps d'arrivée d'eau chaude. Si vous pensez que votre appartement n'est pas conforme, munissez-vous d'un chronomètre et mesurez le temps de passage de l'eau froide à l'eau chaude.

Laissez couler l'eau sur la position froide quelques secondes. Mettez d'un coup sec le mélangeur sur la position chaude à l'opposé et actionnez le chronomètre en même temps. Arrêtez le chronomètre lorsque la température change (attention, pas le temps entre la température froide et la température chaude maximum). Si le temps remplit les conditions ci-dessous (SIA 4.3.2), l'arrivée d'eau est conforme :

- Au plus 15 secondes si la distribution de l'eau chaude ne comporte aucune conduite maintenue en température
- Au plus 10 secondes si la distribution de l'eau chaude inclut au moins une conduite maintenue en température

L'eau chaude est trop tiède

Selon les standards THPE, la température d'eau chaude sanitaire due est de minimum 40°C. Si vous trouvez l'eau trop fraîche, munissez-vous d'un thermomètre et mesurez la température de l'eau. Si celle-ci est inférieure à 40°C, ouvrez un incident sur la PNP et contactez la Codha.

CARRELAGE ET FAÏENCE

Je souhaite commander du carrelage supplémentaire

Les coordonnées de l'entreprise de carrelage sont indiquées dans le guide afin que vous puissiez commander les quantités de matériaux complémentaires souhaitées, sous réserve de disponibilité chez le fournisseur. Tous les travaux et modifications que vous souhaitez entreprendre dans votre appartement ou dans un autre local de l'immeuble doivent être annoncés et validés par la gestion technique de la Codha, par le biais de l'adresse : travaux-entretien@codha.ch.

Les joints ne sont pas parfaitement alignés au carrelage

Conformément aux normes de pose, les joints ciments de carrelage et faïence doivent être légèrement plus creusés que le carrelage.

PARKING

Ma télécommande ne fonctionne plus

Vérifiez l'état de la pile dans la télécommande. S'il s'avère que l'émetteur est défectueux, contactez la Codha.

Je souhaite avoir une deuxième télécommande

Contactez la Codha. Le coût de fourniture de cet émetteur supplémentaire serait à votre charge.

Je souhaite installer une borne de recharge pour véhicule électrique

Pour toute requête d'installation personnelle d'un point de recharge, une demande devra impérativement être formulée auprès de la Codha, s'agissant d'équipements visant à être raccordés depuis les parties communes de l'immeuble.

ESPACES COMMUNS

Je souhaite réserver un espace commun

Les espaces communs sont réservables depuis la PNP de l'immeuble et sont réglementés par l'association d'habitant-es.

ANNEXES

L'ensemble des documents suivants sont sur la PNP :

- Cahier des plans cloisons et murs par appartement
- Cahier des plans protection incendie
- Fanzine des écogestes de la Codha illustré par Ben

- Guide d'utilisation énergétique de la Codha
- Notice appareils ménagers Électrolux
- Notice domotique système de lumière
- Notice lave-linge
- Notices rail simple et rail double
- Notice sèche-linge
- Notice thermostat



Genève
Chemin du 23 Août 7
1205 Genève

Lausanne
Place Chauderon 5
1003 Lausanne

Version 2 - février 2026

