



Etude de rénovation des menuiseries (fenêtres et baies vitrées) – Additif au Cahier des Charges AFUL La Verboise Provinces Sud

Garches, le 9 janvier 2009

Préalable

Cet additif adapte aux besoins de l'AFUL La Verboise Provinces Sud le Cahier des Charges en date du 9 janvier 2009 réalisé initialement pour la copropriété de la Verboise Provinces Nord et réutilisé avec son accord dans le cadre de notre résidence.

Il comporte toutes les adaptations et ajouts nécessaires à la **conservation d'une harmonie visuelle** au sein de la Résidence tout en garantissant une **optimisation de l'isolation phonique et thermique** dans le **respect des exigences imposées par les lois applicables en 2009**.

Ce cahier des charges et cet additif sont d'application pour **les projets de rénovation de tous les types de menuiserie (fenêtres et baies vitrées) menés dans la résidence à partir du 13 janvier 2009**. Ils modifient, harmonisent et complètent, le cas échéant, au niveau de l'AFUL La Verboise Provinces Sud, les décisions prises par les différentes copropriétés (Volumes 1, 2 et 3) la composant et s'appliquent à tous les bâtiments.

Ils s'appliquent en particulier à tous les chantiers menés par les copropriétaires ayant décidé de choisir leur modèle d'équipements et leurs fournisseurs en dehors des modèles standards et des fournisseurs référencés par l'AFUL La Verboise Provinces Sud. Ils serviront de référence unique en cas de désaccord ultérieure de l'AFUL La Verboise Provinces Sud sur des travaux réalisés par un copropriétaire.

Les menuiseries sont des parties privatives de la résidence. Cela signifie que seul le copropriétaire peut prendre la décision de les rénover. La concrétisation d'un projet de rénovation est donc de son entière responsabilité. Dans ces conditions, la rénovation de l'ensemble des menuiseries de notre résidence se déroulera probablement sur de nombreuses années.

Tous les projets de rénovation de fenêtres dans la résidence doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable auprès du Syndic en application de l'article 13 du règlement intérieur des copropriétés**, que le fournisseur soit référencé par l'AFUL La Verboise Provinces Sud ou qu'il soit choisi par ailleurs par le copropriétaire. La déclaration de travaux doit préciser le nom et les coordonnées du fournisseur ainsi que le modèle et ses caractéristiques techniques au cas où il s'agit d'un fournisseur et/ou d'un modèle non référencé par l'AFUL La Verboise Provinces Sud.

Ces documents concernent les projets de **rénovation** des menuiseries. Cela signifie que **les « dormants »**, boiseries fixées aux murs de béton, **doivent être conservés** afin de ne pas risquer de nuire à l'intégrité du mur pendant le chantier. **Toute opération qui ne respecterait pas cette caractéristique est strictement interdite.**

Les modèles de produits référencés par l'AFUL La Verboise Provinces Sud sont récents et les fournisseurs se sont engagés à les commercialiser et les maintenir durant au minimum une décennie. Nous conseillons à nos copropriétaires qui voudraient choisir leur propre modèle d'équipements de veiller au respect de cette exigence.

La même démarche de vigilance est conseillée dans le cadre du contrôle de l'existence des certificats Qualité (Cekal, Qualicoat, QualiMarine, CSTB) et de la garantie du fournisseur pour l'obtention du crédit d'impôt.

Les Menuiseries

- **Forme générale**

Les nouvelles menuiseries doivent respecter les dimensions générales et les proportions des anciennes menuiseries (voir Cahier des Charges initial et, ci-après, selon le type de menuiserie). Une tolérance est accordée pour ce qui concerne les largeurs et épaisseurs des montants, meneaux et différentes pièces composant leur structure en fonction de la gamme de produit choisie. Dans un respect d'harmonie visuelle générale, le copropriétaire s'attachera toutefois à veiller à respecter le mieux possible les dimensions des modèles actuels et de ceux référencés par l'AFUL La Verboise Provinces Sud.

- **Matériaux utilisés**

Toutes les fenêtres - sans exception - seront fabriquées en Aluminium afin de conserver une harmonie visuelle dans le temps entre les différentes menuiseries et de respecter les contraintes imposées par la dimension de nos baies vitrées.

- **Couleurs**

Les fenêtres et baies vitrées seront bicolores. **La partie externe sera couleur marron RAL 8014** pour l'ensemble de la résidence. En standard, la couleur intérieure sera le blanc mais le choix d'une autre couleur intérieure est laissé à l'appréciation du copropriétaire en fonction de la gamme de produits choisie et des options offertes par le fournisseur retenu par celui-ci et à condition que le recours à cette couleur n'entraîne pas d'impact visuel externe.

- **Vitrages**

Les vitres seront réalisées en double vitrage répondant aux exigences légales d'économies d'énergie applicables en 2009 et permettant d'obtenir le crédit d'impôt sur cette année. Dans les années futures, les copropriétaires devront veiller à faire évoluer leurs exigences vis à vis de leurs fournisseurs afin de respecter les évolutions légales à venir.

Le vitrage doit être clair, l'utilisation de vitrages spéciaux (imprimés, cathédral, mat, colorés, etc.) **est strictement interdit**. Aucune épaisseur de vitrage n'est imposée, ni interdite à condition qu'elle respecte l'harmonie visuelle les modèles d'équipements référencés par l'AFUL La Verboise Provinces Sud..

Le choix d'un vitrage renforcé au point de vue de l'isolation phonique ou de la sécurité (pour le rez-de-chaussée en particulier) est laissé à l'appréciation du copropriétaire en fonction de la gamme de produits choisie et des possibilités offertes par le fournisseur retenu par celui-ci et à condition que le recours à ce type de vitrage n'entraîne pas d'impact visuel externe notable par rapport aux modèles standard.

- **Fenêtres du salon et des chambres**

En standard, elles seront équipées d'un vantail étroit ouvrant à la Française et d'un vantail large ouvrant en oscillo-battant. L'ensemble comportera un meneau vertical de couleur extérieure marron RAL 8014 qui remplacera le meneau actuel. Le choix du fonctionnement en oscillo-battant pour la fenêtre étroite sera laissé à l'appréciation du copropriétaire en fonction de la gamme de produits choisie et des options offertes par le fournisseur retenu par celui-ci.

- **Baies vitrées**

En standard, elles seront constituées de 2 vantaux coulissants permettant une ouverture de chaque côté. La traverse horizontale centrale de 22 cm de hauteur sera de couleur externe marron RAL 8014 et située à une hauteur identique à la traverse des vantaux actuels.

Pour ce qui concerne les fenêtres du rez-de-chaussée situées sous les balcons, elles seront constituées à l'identique d'une partie centrale non ouvrante et de 2 fenêtres latérales ouvrant à la Française. Le choix du fonctionnement en oscillo-battant pour les fenêtres latérales sera laissé à l'appréciation du copropriétaire en fonction de la gamme de produits choisie et des options offertes par le fournisseur retenu par celui-ci, sous réserve que cela n'entraîne pas de différence visuelle significative à l'extérieur par rapport aux modèles standard.

- **Fenêtres de cuisine**

En standard, elles seront constituées à l'identique d'une allège inférieure fixe avec meneau vertical. Les 2 vantaux supérieurs s'ouvriront à la Française sans meneau vertical.

- **Equipements annexes**

Pour toutes ces fenêtres et baies vitrées, le choix des accessoires intérieurs (poignées, fiches, verrous, etc.) sera laissé au copropriétaire en fonction de la gamme de produits choisie et des options offertes par le fournisseur retenu par celui-ci.

Le Chantier

Pour ce qui concerne les fournisseurs référencés par l'AFUL La Verboise Provinces Sud, les caractéristiques liées au déroulement du chantier ont d'ores et déjà été validées. En revanche pour ce qui concerne les autres fournisseurs, nous attirons l'attention de nos copropriétaires sur le fait qu'il est nécessaire que les contrats précisent :

- Les conditions requises pour l'acheminement des menuiseries jusqu'à leur appartement ; il faudra éviter notamment l'accès aux niveaux situés au-dessus de leur appartement ; en cas d'utilisation des ascenseurs, ceux-ci devront être préalablement bâchés,
- Les conditions d'enlèvement et d'élimination des fenêtres actuelles devront respecter les lois en vigueur,
- Les conditions de protection et de nettoyage de l'appartement au cours du chantier,
- Les mesures de sécurité prises pour éviter les accidents au sein de la résidence.

Responsabilités

Dans tous les cas de figure, il est de la responsabilité des copropriétaires :

- De recevoir les intervenants et les équipements,
- De surveiller le bon déroulement de leur chantier,
- De prévenir le gardien quelques jours à l'avance afin qu'il puisse assurer les tâches de sa responsabilité (accès des intervenants à la résidence, contrôle de mise en place des mesures de sécurité, contrôle de l'absence de déchets, mise en place des bâches, etc.)