

Copropriété Lilas - Mimosa

RENOVATION DES MENUISERIES EXTERIEURES DES APPARTEMENTS

Principes de base

Lors de l'AG du 9/02/17, les copropriétaires des résidences Lilas et Mimosa ont ratifié à l'unanimité une disposition les autorisant à procéder au remplacement des menuiseries extérieures de leurs appartements par de nouveaux éléments – dotés aujourd'hui de performances d'isolation nettement améliorées -, et de recourir à cette occasion à des châssis réalisés dans le respect du choix des copropriétaires concernés, soit en bois comme à l'origine, soit en PVC, soit en Aluminium.

Si une telle liberté peut fonder sa justification sur le caractère statutairement privatif des menuiseries extérieures, elle ne peut pour autant porter préjudice à l'exigence du "respect du style et de l'harmonie du complexe", telle que stipulée à l'article 9 du Règlement de copropriété. Il paraît dès lors justifié, voire essentiel, d'encadrer la mise en œuvre de tels processus de rénovation et de fixer à leurs propos quelques règles et procédures dont le strict respect devrait permettre d'éviter que le cachet extérieur des immeubles n'ait à pâtir de choix inappropriés ou d'initiatives malheureuses prises par certains copropriétaires.

Etendue et limites de l'autonomie accordée aux copropriétaires

Concernant les profilés qui encadrent les parties vitrées et les allèges, il y a lieu de veiller à ce qu'ils restent, si pas identiques, du moins d'un aspect extérieur le plus proche possible de celui des châssis d'origine : dessin général, calibre et modalités d'ajustement des différents segments, coloris brun-noir et aspect finement nervuré de leur face extérieure ou du film de Renolit qui la recouvre.

De même, les panneaux "sandwich" destinés à remplacer les plaques de Glasal des allèges d'origine devront avoir leur face antérieure revêtue d'un même coloris RAL spécifique à chacune des résidences (RAL 1020 pour Lilas, RAL 1015 pour Mimosa).

Si ces critères relatifs à la seule face antérieure des châssis et allèges ont un caractère plus particulièrement contraignant, une plus grande souplesse et liberté de choix reste cependant d'application pour d'autres éléments participant à la rénovation.
Ainsi, le copropriétaire maître-d'œuvre pourra librement choisir et négocier avec l'entreprise de son choix :

- Le type de vitrage approprié à ses attentes : en principe toujours double, celui-ci pourra être choisi au sein d'une large gamme de produits dotés de performances croissantes en matière d'isolation thermique et/ou phonique ; de même il pourra être parfaitement clair ou avoir subi un traitement de sa face antérieure lui conférant des propriétés de

meilleure régulation de la température au sein des locaux soumis à un ensoleillement intense.

- Le choix et le niveau de performance d'isolation du matériau intégré au sein des panneaux "sandwich" des allèges.
- Le type de la quincaillerie de commande d'ouverture des châssis qui pourra rester basique et analogue à celle des châssis d'origine ou au contraire être dotée d'une tringlerie de sécurité TBT (de type "châssis d'hôpital") permettant notamment de réduire les risques d'ouverture accidentelle des fenêtres par les enfants et permettant même le verrouillage des châssis.
- La possibilité de remplacer les châssis de grand gabarit **des seules façades-arrière** des résidences (dotés à l'origine d'un dispositif d'ouverture par pivotement sur un axe horizontal) par des châssis moins coûteux et plus pratiques de type "double ouvrant dont un ouvrant tombant").

Choix des châssis et aval de la copropriété

Dans un premier temps, le Syndic assisté par le Conseil de copropriété déterminera parmi les châssis et allèges ayant déjà fait l'objet de rénovations récentes dans la copropriété, ceux qu'il juge répondre de manière satisfaisante aux critères considérés comme contraignants dans la note intitulée "Etendue et limites de l'autonomie accordée aux copropriétaires". Il en dressera un répertoire régulièrement actualisé de manière à pouvoir communiquer aux copropriétaires qui lui en adresseront la demande, les marques et types précis de profilés ainsi acceptés par la copropriété et, le cas échéant, les coordonnées de ceux des copropriétaires qui ont déjà fait placer ce type de châssis et qui ont manifesté leur accord de témoigner sur leur degré de satisfaction.

Le copropriétaire qui désire pour sa part recourir pour son chantier de rénovation à des châssis d'une marque différente et non encore validés par la copropriété, sera désormais tenu, **avant de pouvoir passer commande**, d'informer le Syndic de son intention et de solliciter son aval quant à la reconnaissance de conformité du matériel choisi aux standards imposés par la copropriété. A cette fin, il soumettra au Syndic une documentation exhaustive relative à la marque et aux spécificités des châssis de son choix et la complètera dans toute la mesure du possible par la présentation d'un échantillon du profilé dont question.

Quelques conseils pratiques

- Une fois entérinée la validité du choix des châssis qui seront placés, ne pas hésiter à mettre en compétition plusieurs fournisseurs-placeurs représentant la marque et le type de ces châssis et dont les prix et niveaux de notoriété peuvent souvent se révéler très disparates.
- Ne pas négliger le bénéfice possible des primes proposées lors de tels chantiers par la Région wallonne, tout comme les réductions parfois importantes consenties par les placeurs en cas de commandes groupées concernant plusieurs appartements.
- Ne jamais remplacer les châssis et ouvrants de fenêtres sans leur associer le remplacement simultané des allèges sous-jacentes.
- Prévoir l'éventualité de devoir procéder à la déconnexion et au décrochage **préalable**

des radiateurs imposée par certains installateurs de châssis en vue de se prémunir du risque d'inondation consécutive au heurt accidentel de ces éléments en cours de chantier de placement.

- Lorsque la date du placement a été arrêtée, en avertir la concierge pour qu'elle équipe, le cas échéant, les parois et le sol de la cage d'ascenseur de leur dispositif de protection et qu'elle soit conjointement informée de l'éventuelle nécessité pour le placeur de recourir à un dispositif de levage extérieur.
- Lors de la livraison des nouvelles menuiseries, s'assurer de leur parfaite conformité à la commande avant même d'autoriser le démontage des éléments qui devront être rénovés.
- En cas d'un quelconque problème survenant en cours de chantier et susceptible d'avoir pour conséquence une infraction pour non-respect du style et de l'harmonie de l'immeuble, interpeller aussitôt le Syndic ou un membre du Conseil de copropriété et interrompre le chantier dans l'attente de leur intervention.