



Nanterre, le

Mercredi 12 juin 2002

*Régisseur : M. HEITZ*

## **RECOMMANDATIONS** **LORS DES TRAVAUX PRIVATIFS.**

L'emménagement dans un immeuble coïncide souvent avec l'engagement de travaux de réfections lourds, source de conflits entre Copropriétaires et le Syndicat, nous avons établi cette courte note.

### **Vous voulez réaliser des travaux d'aménagement dans votre appartement.**

**N'oubliez pas que dans votre lot privatif, existent des parties communes :** structure des planchers et plafonds, murs porteurs, cloisons semi porteuses, canalisations d'évacuation des eaux usées ménagères, pluviales, wc, colonnes montantes d'eau, colonnes de chauffage, conduits de fumée et d'aération, etc....

**N'effectuez aucun travaux sur ces éléments :** sans avoir obtenu un accord express et écrit de notre part ou décision obtenue lors de l'Assemblée Générale sur présentation de votre dossier suivant les règles en vigueur de la copropriété et autres.

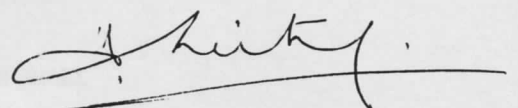
Avant de réaliser vos aménagements, vous devez toujours avoir à l'esprit, qu'en cas de travaux sur des éléments communs, décidés en Assemblée Générale ou nécessités par un entretien courant dû à la vétusté ou à l'accident, les entreprises du Syndicat des Copropriétaires devront pouvoir accéder facilement à ces parties communes. Si vos aménagements empêchent les travaux, ils devront être démontés ou même détruits à vos frais.

**Ne modifiez pas l'aspect esthétique du bâtiment :** changement de fenêtres, des volets, des portes palières, etc. (règlement de copropriété).

**Si vous désirez installer une parabole :** prenez contact avec nos services avant toute installation : nous vous ferons indiquer son lieu d'implantation et les modalités arrêtées par le Syndicat pour ce faire. Nous vous rappelons que pour leur installation sur les façades, fenêtres ou balcons, est interdite.

**Afin d'éviter des conflits avec le Syndicat des copropriétaires ou vos voisins, nous vous demandons de respecter les quelques règles suivantes :**

1. **Avant tous travaux de réaménagement de votre appartement**, adressez à votre régisseur et au syndic votre projet : plans et devis descriptif des travaux envisagés. Effectuez cette même démarche auprès de votre assureur.
2. **Ne débutez pas vos travaux** avant d'avoir obtenu l'avis technique de l'Architecte de l'immeuble, (les honoraires de l'Architecte, conformément au règlement de Copropriété, seront à votre charge) et notre autorisation écrite.
3. **Faire exécuter les ouvrages par les entreprises qualifiées**. Demander leur une copie de leurs attestations.
4. **Demandez aux entreprises** que vous aurez choisies, une copie de leur quittance de primes d'assurances civile et décennale.
5. **Les travaux** que vous projetez **devront être conformes aux Bonnes Règles de l'Art**, aux Normes Françaises, aux règlements de Sécurité de la Préfecture, à l'ensemble des Règlements D.T.U. et autres.
6. **Imposez ces obligations à vos entreprises** dans les devis approuvés ou les marchés.
7. **Les changements de nature de sols**, (moquette remplacée par parquet ou carrelage par exemple) sont interdits, sauf avis favorable écrit d'un expert acousticien. L'avis d'un Architecte est insuffisant dans ce domaine.
8. **Les pièces dites humides** (cuisines, salles de bains, salle d'eau, W.C...) doivent aux termes du règlement sanitaires du Département posséder des murs et des sols en parfait état d'étanchéité. Veillez en cas de réfection des pièces humides, à rappeler cette obligation à votre entreprise.
9. **Les hottes aspirantes de cuisine** ne doivent en aucun cas être reliés sur les conduits de ventilation commune (risque incendie et autres).
10. **N'oubliez pas** de périodiquement de refaire les joints d'étanchéité. Vous éviterez des dégâts des eaux chez vous et chez vos voisins.
11. **Avant le début des travaux, faites établir par huissier un état des lieux** : Des appartements contigus à votre étage et aux étages inférieurs et supérieurs. Des parties communes.
12. **Interdisez à vos entreprises d'utiliser l'ascenseur comme monte-charge**, et obligez les, par une clause du contrat, à nettoyer chaque jour en fin de chantier les parties communes (paliers, escaliers, abords...).
13. **Ne faites pas effectuer vos travaux après les heures légales de la commune** et du règlement de copropriété en vigueur sur le site.





Nanterre, le

### EXEMPLE.

**Régisseur : M. HEITZ**

PROJET DE Monsieur ou Madame .....COPROPRIETAIRES  
A LA RESIDENCE MH3 LE LIBERTE  
.....RUE SALVADOR ALLENDE 92000 NANTERRE  
LOT N° ..... AU ..... ETAGE.

### Présentation du projet de fermeture de la loggia coté (Nord, Est, Ouest, Sud).

- 1) Plans de façade et plans de coupe :
- 2) Façade état actuel et projet de création d'une véranda :
- 3) Plan coté de la loggia et des fermetures selon leur type :
- 4) Façades extérieures et intérieures d'une fenêtre de type A :
- 5) Façades extérieures des fenêtres de type C et type D :
- 6) Coupe de détail sur les châssis coulissants présentant les éléments de fixation :

### Descriptif sommaire :

Menuiseries métalliques en aluminium et vitrage isolant non teinté 16 mm

- 6 châssis de type A de 2 vantaux coulissants 181 cm x 165 cm.
- 2 châssis de type C de 2 vantaux coulissants 120 cm x 165 cm.
- 1 châssis de type D de 2 vantaux coulissants 170 cm x 165 cm.
- 6 châssis de type B de 2 vantaux coulissants 65 cm x 165 cm.

Ce document est fourni pour vous servir à rédiger le votre. Il doit être obligatoirement joint à votre demande afin de voir votre projet qui sera proposé au vote de l'A.G. Cette demande devra être adressée au syndic avec copie au régisseur.

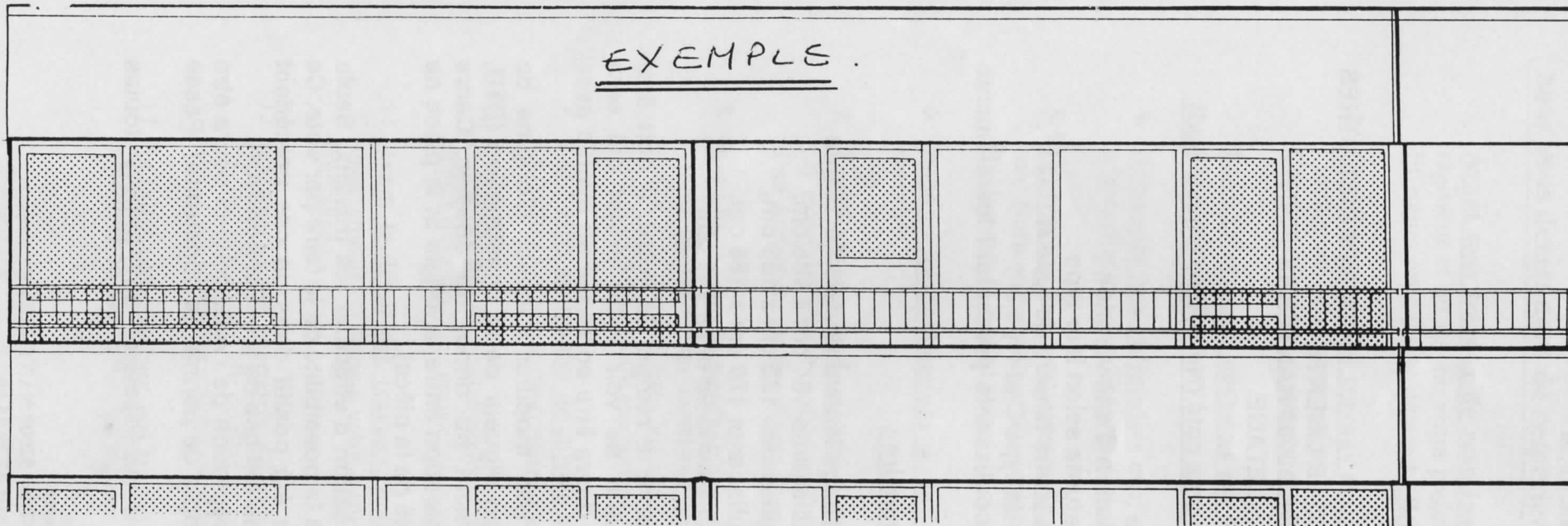
L'idée est que votre projet ne doit pas modifier l'aspect d'origine de l'immeuble et doit respecter les normes en vigueur de la construction (DTU, Incendie règle du C+D, etc....) au moment du dépôt du dossier. Cadre aluminium, verre non teinté, le mur de séparation entre la loggia et la pièce ne devra pas être démoli (sert pour l'étanchéité de la pièce).

Ceci n'est en aucun cas une autorisation d'effectuer les travaux. Seule l'assemblée générale des copropriétaires à la possibilité de le faire par vote. Ce vote peut être négatif même si celui-ci a été positif dans un cas précédent exactement similaire. L'assemblée n'est pas obligée de justifier son NON.

Lorsque votre projet aura reçu l'acceptation de l'A.G. celui-ci devra être exécuté sur une période de 18 mois (exemple de permis de construire). Passé ce délai, le projet devra repasser en A.G.

Nous vous rappelons que vous devez déclarer aux impôts toutes modifications de surface.

EXEMPLES .

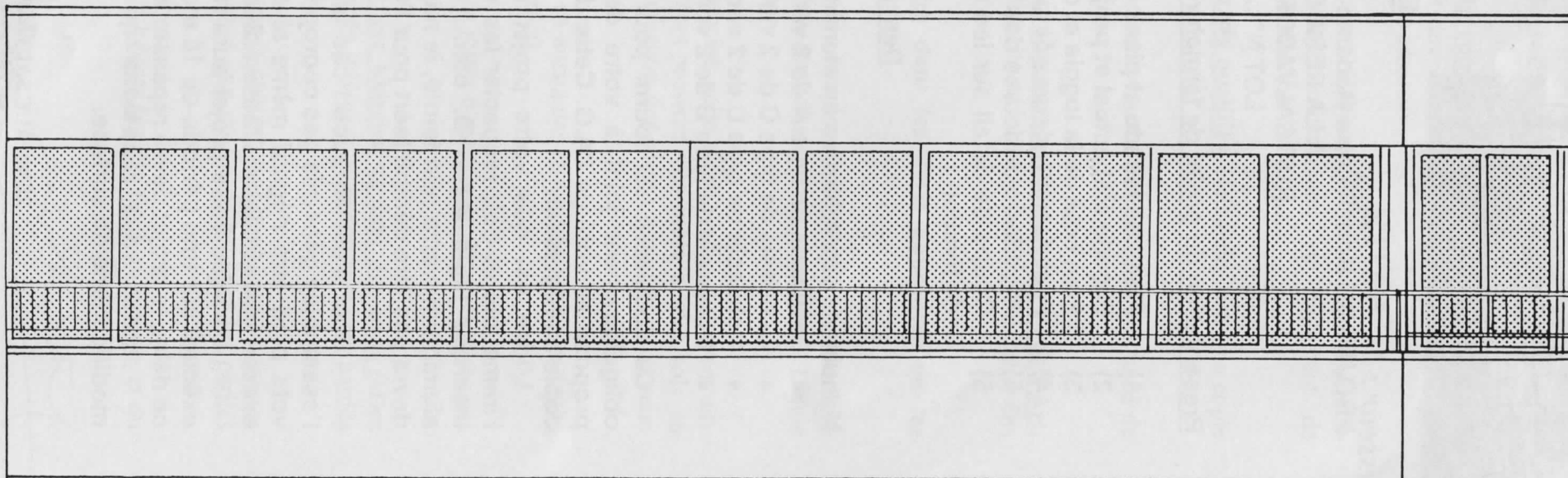


état actuel

1090

120

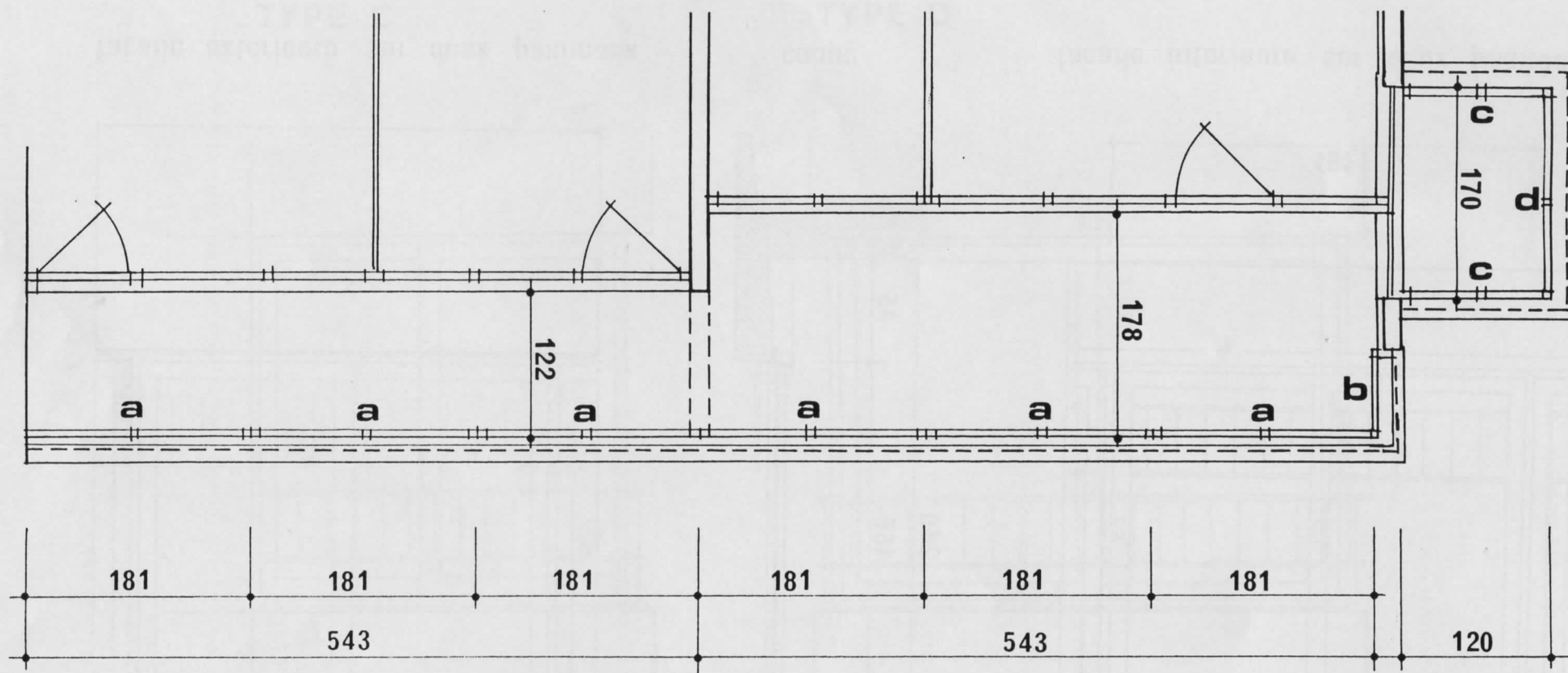
2



projet de création d'une véranda



EXEMPLE .

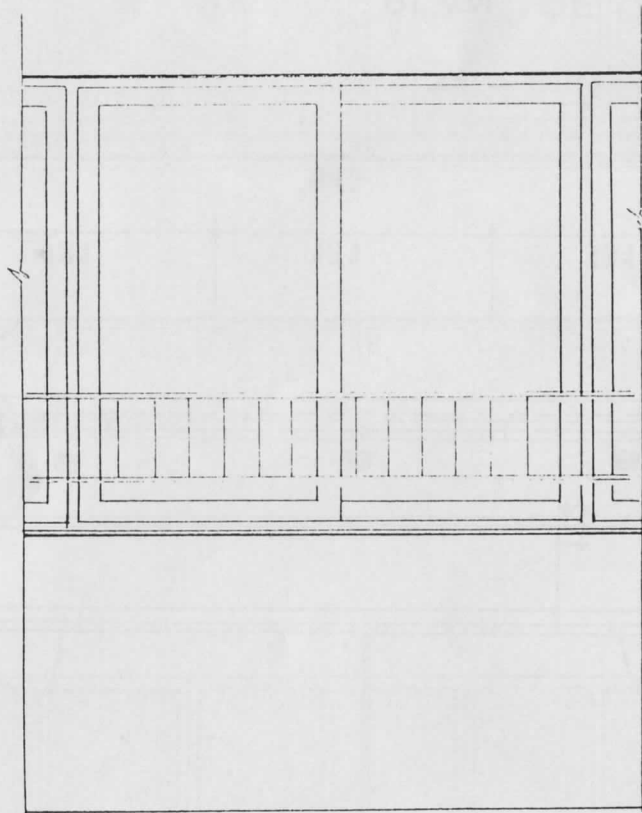


3

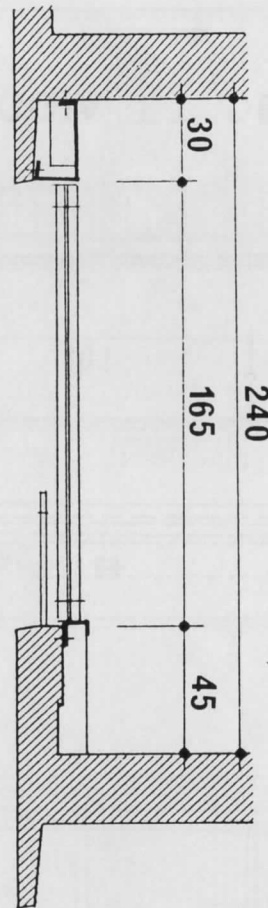
PLAN DE LA LOGGIA ET DES FERMETURES

EXEMPLE .

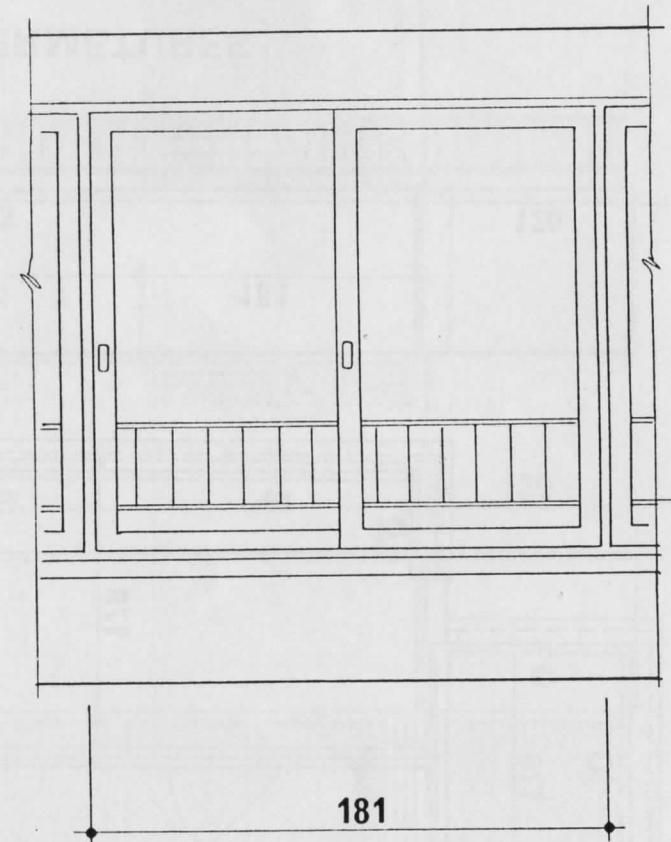
CHASSIS COULISSANTS · FENETRE 2 VANTAUX TYPE A



façade extérieure sur deux panneaux



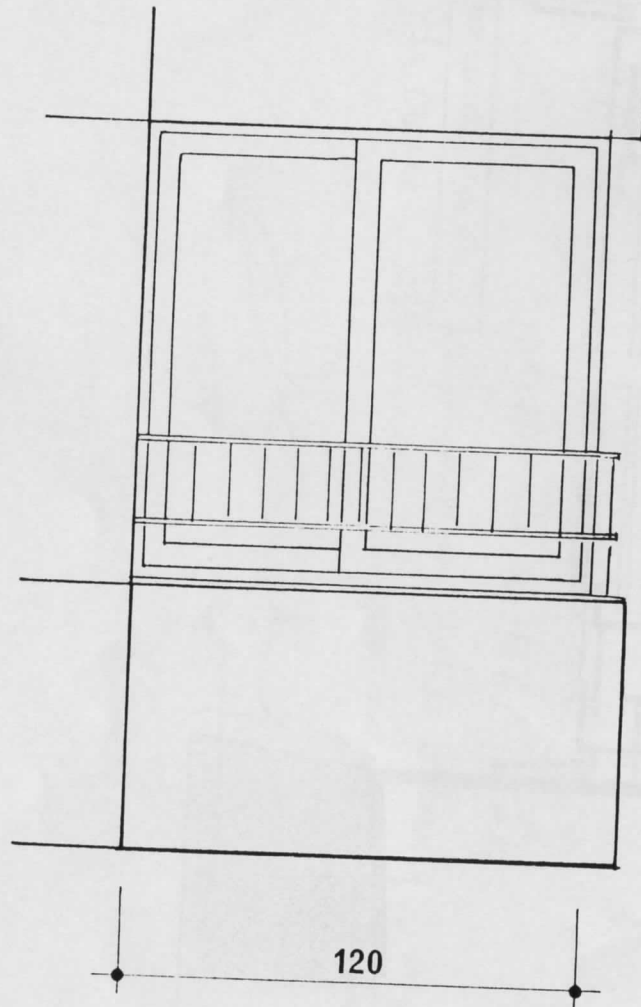
coupe



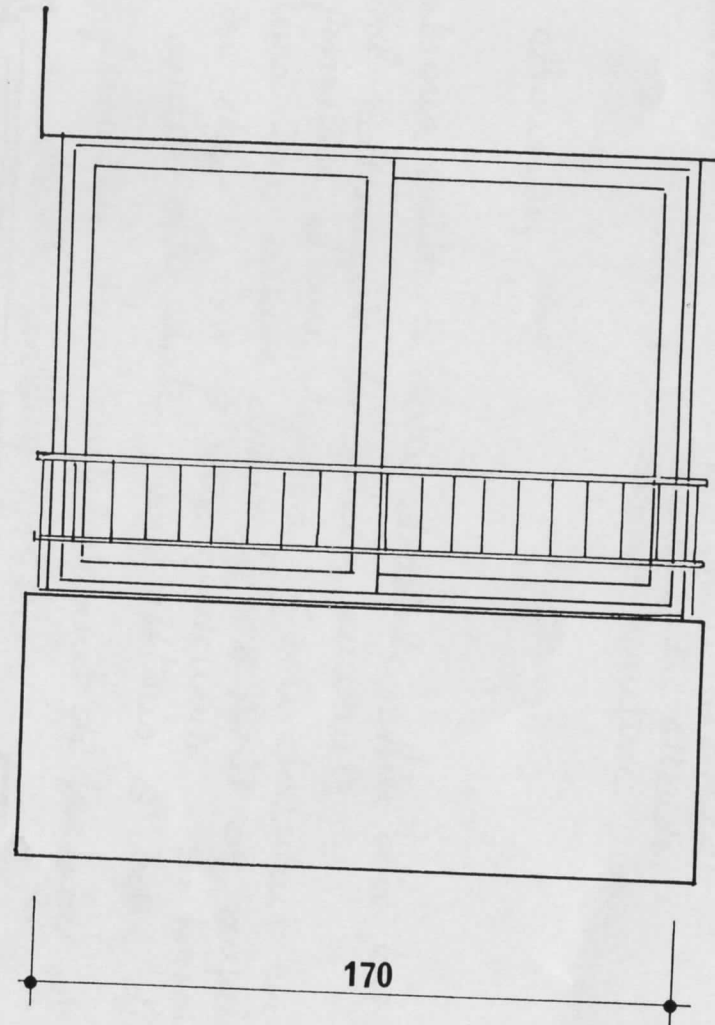
façade intérieure sur deux panneaux

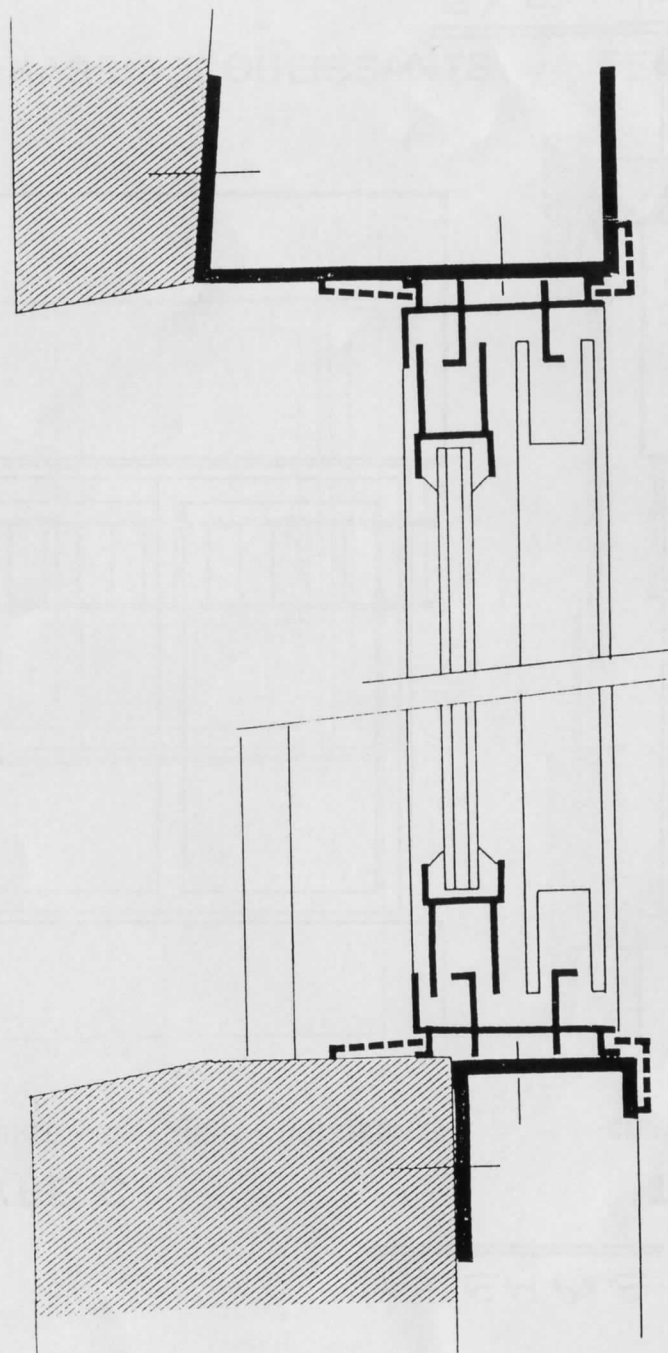
EXAMPLE.

TYPE C



TYPE D





COUPE DETAIL

EXEMPLE