

OBJET DU CONTRAT

Il est tout d'abord précisé en préambule du présent contrat, que l'objet essentiel de ce document est de conserver pendant sa durée aux peintures et aux lasures des bâtiments et éléments extérieurs affectés à la résidence, un état d'entretien satisfaisant et d'éviter ainsi toutes dégradations tant aux bois qu'aux parties métalliques et en ciment protégé par de la peinture.

Il est précisé qu'en cas de non-respect du cahier des charges décrit ci-dessous, il sera exigé de l'Entreprise la réfection complète des travaux non conformes au Cahier des Charges.

Entre les soussignés :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE « IENA »

Sis : RÉSIDENCE « IENA »
3 – 5 – 7 RUE DE LA FERME
1 – 2 - 3 – 4 - 5 – 6 – 7 – 9 SQUARE COPERNIC
78 150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT

Représenté par son SYNDIC

La **SCC, domiciliée chez SPC LE CHESNAY TRIANON**
CS 70065
2 AVENUE CHARLES DE GAULLE
78 152 LE CHESNAY ROCQUENCOURT CEDEX

Ci-après dénommé le Maître de l'Ouvrage délégué,

Et,

L'ENTREPRISE,

CDS Sise : 14 RUE ALICE
78260 ACHERES

Ci-après dénommé l'Entrepreneur,

Et,

LE FOURNISSEUR DU PRODUIT *(concernant la remise en état des lasures)*

AKZO NOBEL Sise : Z.I. LES BAS PRÉ
60 761 MONTATAIRE CEDEX

Il a été convenu et arrêté ce que suit :

1. ARTICLE 1 – OBLIGATIONS DE L'ENTREPRISE

L'entreprise devra transmettre chaque année l'attestation faisant foi de ses mises à jour des règlements des charges des organismes sociaux :

- URSAAF.,
- Congés payés,
- CNRO., etc

L'entreprise est tenue d'être à jour de ses primes d'assurances et d'adresser régulièrement au Maître de l'ouvrage les attestations faisant foi de ces mises à jour pendant la durée du chantier et jusqu'à la date de réception définitive.

L'entreprise doit s'engager à employer du personnel dûment qualifié pour l'exécution des travaux faisant l'objet du présent contrat.

Elle transmettra chez le Syndic tous les six mois une attestation certifiant qu'elle n'emploie pas de travailleur non déclaré.

Hygiène et sécurité du travail

L'entreprise doit assurer, pendant toute la durée des travaux, la mise en place des équipements de sécurité, du cantonnement et des sanitaires, la protection nécessaire pour assurer la sécurité des personnels intervenants, la protection efficace de ses ouvrages existants. Elle devra l'entretien de ces protections et leur enlèvement en fin de travaux.

NOTA

En cas d'installation de chantier sur la voirie, à la demande de la Copropriété, les frais de voirie seront à la charge de cette dernière.

Toutes les dispositions doivent être prises concernant les commodités et nécessités d'exécution, la bonne tenue, l'hygiène et la sécurité, conformément aux prescriptions, réglementations, lois et décrets en vigueur et à l'application de la norme N FP 03/001.

Notamment, chaque entrepreneur est responsable de tous les accidents ou dommages, qu'une faute dans l'exécution de ses travaux ou le fait de ses agents ou ouvriers peut causer à toutes personnes en général.

Il s'engage à garantir le Maître d'Ouvrage ou le Maître d'œuvre contre tout recours qui pourrait être exercé contre eux du fait de l'inobservation par lui d'une quelconque de ses obligations.

2. ARTICLE 2 – DEFINITION DES TRAVAUX & GENERALITES

2.1. Nature des subjectiles faisant l'objet du présent contrat

2.1.1. Supports bois extérieurs non privatifs

2.1.1.1. Bâtiment

- Sur croisées, porte-croisées, hormis les loggias fermées,
- Portes d'entrée d'immeubles et traversières (faces extérieures),
- Mains courantes des balcons, hormis les loggias fermées,

- Habillages extérieurs (allèges, frises horizontales et verticales, sous-face de balcons, panneaux, etc... hormis les loggias fermées),
- Volets roulants (à rez de sol) hormis les loggias fermées,
- Porches des immeubles.

2.1.1.2. Extérieur

- Parties extérieures – corbeilles à papier
- Bancs – mobilier urbain

2.1.2. Supports métalliques extérieurs non privatifs

2.1.2.1. Bâtiment

- Garde-corps bâtiment,
- Bavettes métalliques, rives de balcons (type II) pour les loggias fermées, seule la partie extérieure sera traitée,
- Grilles de ventilation,
- Grilles de soupiraux,
- Pattes de scellement,
- Parties métalliques des terrasses.

2.1.2.2. Extérieur

- Candélabres, poteaux, lampadaires PARLY II,
- Aires de jeux, feux rouges, bornes de stationnement, plots pompiers,
- Corbeilles à papier, portes métalliques transfo et sous-station,
- Garde-corps extérieurs,
- Portes d'entrée des garages faces extérieures et intérieures (accès véhicules et piétons),
- Grilles de ventilation des garages,

2.1.3. Enduits ciments extérieurs

A l'exception des enduits ciment pierres non peints.

2.1.3.1. Bâtiment

- Allèges,
- Sous-face des balcons et rives de balcons peintes,
- Acrotères, sous-face d'acrotères et parties en ciment déjà peintes,
- Bacs à fleurs,
- Marches,
- Soubassements,
- Poteaux d'angle,
- Sous-face des plafonds des porches.

Pour les types II, dans le cas de nez de balcons : démoussage si nécessaire autour des barbacanes servant d'évacuations aux eaux de balcons.

2.1.3.2. Extérieur

- Murets peints, descentes garage et sous-station, locaux transfo,
- Bacs à fleurs,
- Nettoyage des bancs maçonnés,
- Cérames jaunes et blancs, stationnements interdit.

Nota : Aucun travaux n'est prévu sur les barrières haras situées en limite de la résidence.

2.1.4. Joints

- Entre les menuiseries bois et maçonnerie,
- Entre les bavettes métalliques et maçonnerie,
- Entre les parties basses des bandeaux bois et les bavettes métalliques inférieures,
- À la jonction des rives de balcons peintes et maçonnerie,
- Joints silicone des vitrages,
- En tête des profils goutte d'eau au niveau des larmiers sur trumeaux pierre.

2.1.5. Support pierre (rive de balcon et rive de plancher)

Pour les type II, entourage des évacuations des balcons, leurs rives et les rives de plancher peintes.

2.2. Nature des opérations – contrat de base

Les opérations à exécuter à la prise en charge sont fonction de :

- La nature du support (bois, métal, enduit ciment, gros œuvre),
- La nature du revêtement existant (peinture, vernis, lasure, etc.),
- L'état du revêtement existant au moment de la prise en charge de l'exposition aux intempéries de la façade ou partie de façade.

Ces opérations doivent conserver un aspect satisfaisant aux supports définis ci-dessus et leur assurer une protection efficace.

Par la suite, le Soussigné (l'entreprise) s'engage à exécuter les opérations nécessaires pour maintenir pendant toute la durée du contrat, le bon état, la protection et l'aspect.

2.2.1. Parties en bois

Frisettes – baies – fenêtres – etc.

Traitement minimum, donné à titre indicatif :

- Dépoussiérage, ponçage,
- Pour les parties blanchies, à déterminer chaque année : application d'une couche d'imprégnation (environ 20 % des surfaces à traiter),
- Application de LASURE – finition 2 couches pour l'ensemble des façades et pignons.

Le mode d'application sera conforme aux prescriptions et cahier des charges du fabricant du produit utilisé.

2.2.1.1. Mains courantes des garde-corps

- Ponçage à la paille de fer,
- Application de 3 couches de produit d'imprégnation pour traitement des bois, fongicide et anticryptogamique,
- Joints d'étanchéité aux angles de jonction.

Nota : En cas de nécessité il sera demandé le décapage de celles-ci avant traitement.

2.2.2. Support métallique

- Brossage, dérouillage (grattage à l'aide de papier de verre afin d'obtenir un support lisse), - Les points de rouille seront impérativement décapés,
- Application aux endroits mis à nu de passivant,
- Une couche de laque glycérophthalique brillante et en cas de nécessité, il pourra être demandé l'application d'une deuxième couche.

L'entreprise devra prévoir la reprise de la planimétrie. L'utilisation de SAINTOFER pourra être demandée. Dans le cas de support galvanisé peint, un primaire d'accrochage devra être appliqué aux endroits non adhérents.

Dans le cas de tôle électro-zinguée (bavette), il sera appliqué une couche de primaire, **deux si nécessaire suivant la préconisation du fabricant.**

2.2.3. Support ciment

- Grattage, dépoussiérage et brossage,
- Fixateur : deux couches de peinture pliolite ou acrylique soumise au choix de l'Architecte.

Pour les parties horizontales des dessus de murets et il sera prévu, en remplacement de la pliolite une mise en œuvre de peinture polyuréthane ou similaire.
La nature de cette peinture sera soumise au choix du Maître d'œuvre.

Pour les parties traitées en résines acryliques (poteaux de jonction – acrotères – allèges) il devra être prévu un nettoyage, un fixateur si nécessaire et une couche de résine acrylique après accord du fabricant.

Pour les types I, l'entreprise devra également le traitement de la rive horizontale de balcon.

2.2.4. Joints

2.2.4.1. Révision

- Application de fond de joint si nécessaire,
- Application de joint 1ère catégorie élastomère.

Ces travaux seront réalisés partiellement lorsque les joints existants seront dégradés.

Entre menuiserie bois et maçonnerie (il sera prévu une révision de l'ensemble des joints toutes façades).

Entre partie métallique et maçonnerie (il sera prévu la révision de l'ensemble des joints).

Entre profils goutte d'eau et rives de balcon.

2.2.4.2. Réfection (en Pignon SUD)

Entre bandeau bois et profil horizontal aluminium situé en partie basse des bandeaux (il sera prévu la réfection totale de ces joints).

Entre pièce d'appui menuisé des fenêtres et bavettes métalliques aluminium situées en partie supérieure des bandeaux bois. Il sera prévu la pose d'un profil en aluminium laqué fixé mécaniquement et collé. Ce profil servira à assurer l'étanchéité entre la pièce d'appui et la bavette située en partie supérieure du bandeau bois. Cela ne concerne que les résidences où ces travaux n'ont pas été réalisés. Dans le cas où ces profils ont déjà été mis en place, il sera demandé une révision du joint en tête de ce profil aluminium avec la vérification de sa bonne tenue.

Réfection totale des joints en tête des larmiers situés sur les trumeaux pierres

L'entreprise devra les joints d'étanchéité nécessaires, les percements et raccordements pour permettre aux eaux de condensation des fenêtres de s'évacuer librement.

2.2.5. Travaux de maçonnerie

L'entrepreneur fera les réfections de maçonnerie nécessaires au bon état du support pour retrouver une surface plane.

Localisation ensemble des supports maçonnés tel que défini ci-dessus.

L'attention de l'entreprise est attirée sur l'état des maçonneries.

Des dégradations sont dues :

- Soit à l'éclatement des supports du fait de la corrosion des armatures,
- Soit à l'éclatement d'enduit qui a servi à reconstituer le parement maçonné de façon à obtenir un support lisse.

Lors d'éclatement de maçonnerie, l'entreprise devra faire le piochage, la passivation des fers aux résines pures, l'application de mortier de résines Epoxy pour retrouver la planimétrie du parement.

Pour les reprises d'enduit, l'entreprise devra faire le sondage du support. Pour les parties non adhérentes, la purge, la reprise des enduits à l'aide de mortier de résine de façon à retrouver la planimétrie.

Travaux à prévoir :

- Piochage,
- Mise à nu des fers,
- Passivation, restructuration à l'aide de mortier de résine hydraulique SIKKA 122 F ou 121
- Pour les reprises d'enduit : après les purges des maçonneries, application d'un fixateur, ragréage partiel pour retrouver la planimétrie du support à l'aide de mortier de résine (l'entreprise veillera tout particulièrement à la remise en état des rives de balcon en ciment type I).

2.2.6. Traitement des rives de balcons et des rives de plancher en pierre peinte

L'entreprise devra la mise en œuvre de peinture compatible avec celle appliquée en partie verticale sur les façades (en rive de plancher et rive de balcon déjà peintes) de façon à régénérer le traitement d'imperméabilité qui a été mis en œuvre sur ces ouvrages.

Travaux à prévoir :

Après préparation du support pour permettre un accrochage des nouveaux produits : brossage, démoussage, nettoyage à l'eau additionné de produit anticryptogamique, rinçage, remise en état du revêtement d'imperméabilité dégradé.

Si nécessaire, pontage des joints de fractionnement et fissures à l'aide de bandes armées. Deux couches de résines compatibles avec le traitement d'imperméabilité mis en œuvre.

2.2.7. Obligation de résultat

Dans le cas où la dégradation des revêtements l'imposerait il pourra être demandé pendant la durée du contrat un entretien comprenant au minimum :

Lavage et une couche adaptée à la nature des supports définis ci-dessus.

Ces travaux étant définis dans le descriptif établi chaque année définissant l'intervention de l'entreprise.

Il est bien entendu que les opérations décrites ci-dessus ne sont données qu'à titre indicatif et qu'il appartient à l'entreprise de prendre toutes dispositions nécessaires pour que le travail soit réalisé selon les règles de l'Art, D.T.U., Normes, Avis Techniques, Fiches Techniques, etc.

Les opérations préparatoires et accessoires, ainsi que l'application des couches intermédiaires et de finition décrites ci-dessus, devront être exécutées au titre de l'entretien chaque fois que ce sera nécessaire pour conserver en bon état les subjectiles définis au présent contrat, leur assurer une protection efficace et un aspect homogène des bâtiments quelle que soit l'exposition des façades.

L'entreprise veillera au respect de l'environnement et la tranquillité des résidents pendant la période des travaux. Toutes dégradations éventuelles seront à la charge de l'entreprise.

3. ARTICLE 3 – TRAVAUX SPECIFIQUES A LA RESIDENCE

Pour la Résidence IENA les travaux spécifiques à cette résidence sont les suivants :

CF. fiche établie par résidence.

		OUI	NON
3.1.1	SUPPORT BOIS		
3.1.1.1	Bâtiment		
	Fenêtres - portes fenêtres - portes	X	
	Frisettes verticales	X	
	Bandeaux bois	X	
	Volets roulants à rez de sol	X	
	Frisettes sous balcons	X	
	Mains courantes (hormis loggias fermées)	X	
3.1.1.2	Parties extérieures bâtiment	X	
3.1.2	SUPPORTS METALLIQUES		
3.1.2.1	Bâtiment		
	Grilles de ventilation - Soupiaux, pattes, etc...	X	
	Garde-corps bâtiment	X	
	Capotage rive de balcon	X	
	Parties terrasses	X	
3.1.2.2	Parties extérieures du bâtiment		
	Portes, ventilations, garde-corps, aires de jeux, bornes, feux, corbeilles, candélabres lampadaires etc...) Signalisations.	X	
	Portes de garage sur les deux faces	X	
3.1.3	SUPPORTS CIMENT		
3.1.3.1	Bâtiment		
	Acrotères (ravivage)	X	
	Rives de balcon	X	
	Intérieur de loggias		X
	Allège ciment		X
	Soubassements - marches	X	
	Traitement des poteaux de jonction	X	
	Bacs à fleurs - façade		X
3.1.3.2	Parties extérieures du bâtiment		
	Mur, transfo, jardinières, descentes piétonnes et voitures, etc..., cérames jaunes et blanches, stationnement interdit.	X	
	Barrières haras		X
3.2.4	JOINTS	X	
3.2.5	TRAVAUX DE MACONNERIE	X	
3.2.6	NETTOYAGE EVACUATION - RIVE DE BALCON	X	
3.2.10	ECHAFAUDAGES/OBLIGATIONS	X	