

1 Domaine d'application

Le présent document a pour objet de préciser les méthodes utilisables pour l'entretien et la maintenance des vérandas dont la structure est essentiellement constituée de profilés en alliage d'aluminium, ainsi que les périodicités usuelles de ces opérations.

Le domaine est donc celui des Règles Professionnelles Vérandas élaborées par le SNFA.

Ce document est un document général. Il peut être écrit à partir de celui-ci des documents particuliers plus spécifiques à ou aux ouvrage(s) concerné(s).

2 Références normatives

- NF A91-451 : Traitements de surface - Aluminium et alliages d'aluminium anodisés - Qualification des produits de nettoyage (A91-451)
- NF P 24-351 : Menuiserie métallique - Fenêtres, façades rideaux, semi-rideaux, panneaux à ossature métallique - Protection contre la corrosion et préservation des états de surface (P24-351).
- NF P 74-201 : Peinture - Travaux de peinture des bâtiments - Partie 1 : cahier des clauses techniques - Partie 2 : cahier des clauses spéciales (P74-201)
- T 30-806 : Peintures et vernis - Travaux de peinture des bâtiments - Schéma de contrat d'entretien périodique (T30-806)

3 Les différents niveaux d'entretien et de maintenance

L'entretien et la maintenance des vérandas sont une nécessité. L'objectif est de compenser l'inévitable usure qui est la conséquence aussi bien de l'usage normal des choses que de leur vieillissement naturel. Les vertus d'un bon entretien sont d'assurer la sécurité, préserver l'aspect et la qualité du service rendu, assurer la durée de vie et enfin maintenir la valeur de ces biens.

Dans son sens le plus large, la notion d'entretien recouvre l'ensemble des actions visant à maintenir les vérandas en bon état. Elles prennent différentes formes, et plusieurs niveaux de l'entretien et de la maintenance doivent être distingués.

3.1 Le bon usage

Il s'agit d'utiliser les vérandas dans le cadre d'un usage normal correspondant à celui pour lequel elles ont été étudiées, fabriquées et posées.

Par exemple : ne pas ouvrir ou fermer trop vivement les fenêtres ou portes, ne pas se suspendre intempestivement aux vantaux, ne pas laisser battre les menuiseries, ne pas forcer pour fermer une fenêtre lorsqu'un objet l'en empêche, ne pas circuler sur le toit des vérandas, etc.

3.2 L'entretien

Les divers composants d'une construction vieillissent différemment et chacun d'eux a des caractéristiques et des cycles d'entretien qui lui sont propres. En fait ces composants sont conçus et protégés pour résister aux agents agressifs et à l'usure. Cependant, ils doivent être entretenus à certaines échéances. L'entretien consiste à nettoyer périodiquement mais aussi, en particulier pour certaines pièces mécaniques, à lubrifier. L'entretien peut être réalisé par l'usager. Il n'est pas nécessaire de faire appel à un spécialiste.

3.3 La maintenance

Certaines opérations doivent être confiées à des spécialistes : l'entretien devient alors maintenance. Pour ces opérations, il est souvent conseillé de passer un contrat de maintenance : dans ce cas, les professionnels prennent l'engagement de procéder à des examens périodiques de ces équipements ainsi qu'au remplacement préventif éventuel de certaines pièces. Ils peuvent aussi s'engager à intervenir en cas de panne et à veiller au bon fonctionnement des équipements concernés.

NOTE 1 L'existence de contrats de ce type conditionne pour certains équipements particuliers, le bénéfice de la garantie du constructeur.

3.4 La réparation

Quelle que soit la qualité de l'usage, de l'entretien et de la maintenance une panne ou une rupture intempestive est toujours possible. La réparation a un but curatif. Elle consiste à remettre un équipement en état. Elle est affaire de spécialiste. Une réparation peut aller jusqu'au remplacement, par exemple dans le cas de la rupture d'un vitrage. Les opérations de réparation ne sont pas traitées dans le présent document.

4 Entretien et Maintenance

4.1 Prescriptions générales

La durabilité des vérandas nécessite qu'elles soient normalement entretenues et que leur usage soit conforme à leur destination. Les travaux d'entretien et de maintenance doivent être exécutés en respectant la réglementation en vigueur ainsi que les règles de l'art en la matière.

D'une façon générale, les conditions dans lesquelles sont effectuées les opérations d'entretien et de maintenance ne doivent pas entraîner de dégradation des ouvrages environnants. En particulier, il faut vérifier auprès du fabricant du produit de nettoyage s'il peut être utilisé sans dommage ou sans inconvénient sur les matériaux avec lesquels il peut être mis en contact ; de même il faut utiliser du matériel, des techniques ou procédés que le fabricant préconise pour le type d'ouvrage et de travaux à effectuer. L'utilisation d'appareils à haute pression (eau ou vapeur) est à proscrire.

NOTE 2 Il est fortement conseillé de vérifier l'efficacité de la gamme de traitement envisagée et du comportement de l'ouvrage à celle-ci sur une zone si possible non vue avant de procéder au traitement de l'ensemble de l'ouvrage.

De façon plus générale, ils doivent tenir compte des notices remises par les entreprises lors de la réalisation ou de la rénovation des ouvrages. Lors des opérations il est nécessaire afin de ne pas abîmer l'ouvrage, de protéger les extrémités d'appui des échelles.

NOTE 3 Il est toujours conseillé de consulter l'entreprise qui a réalisé les travaux.

NOTE 4 Il est rappelé que toute entreprise intervenant sur une véranda en maintenance, réparation ou modification peut endosser une certaine responsabilité sur le comportement ultérieur de cet ouvrage.

4.2 Fréquence des nettoyages

Lorsque l'ambiance ne comporte pas d'éléments agressifs comme c'est le cas généralement en zone rurale ou urbaine peu dense, la fréquence des nettoyages est de l'ordre d'une fois par an, pour ce qui concerne les surfaces naturellement lavées par les eaux de pluie.

En ambiance urbaine dense, industrielle ou marine, les surfaces naturellement lavées par les eaux de pluie requièrent en général un nettoyage semestriel.

Le nettoyage des parties non lavées naturellement par les eaux de pluie doit s'effectuer, souvent, plus fréquemment que pour les surfaces exposées. Si l'ambiance ne comporte pas d'éléments agressifs, une fréquence semestrielle reste suffisante.

Si l'ambiance comporte des agents agressifs, la fréquence dépend de la nature et de la quantité de ces agents agressifs en fonction des différents matériaux utilisés. Une fréquence plus réduite peut s'avérer nécessaire.

Lorsque le maintien permanent de l'aspect décoratif constitue une exigence toute particulière, le nettoyage devra être effectué plus fréquemment en fonction de cette exigence d'aspect.

Si, à proximité de la construction, des travaux ont provoqué des dépôts de salissures (par exemple : travaux sur la chaussée devant un magasin, démolition ou construction d'un immeuble voisin), il est nécessaire, surtout sur les parties non lavées naturellement par la pluie, de procéder à un nettoyage soigné.

Des salissures provenant par exemple lors d'une opération de ravalement de la façade située au dessus de la véranda, peuvent provoquer des traces, coulures, dépôts, ... Dans ce cas un nettoyage approprié doit être effectué.

5 Prescriptions particulières sur différents produits

5.1 Aluminium anodisé et thermolaqué

Dans le cadre général de l'entretien d'un ouvrage, les éléments en aluminium anodisé et thermolaqué constitutifs des vérandas et traités selon les spécifications de la norme NF P 24-351, doivent régulièrement être nettoyés. Ce nettoyage s'effectue bien souvent à l'occasion du nettoyage des vitrages.

Dans certains cas d'ouvrage par exemple sur des vérandas construites sur une terrasse en hauteur, il pourra être nécessaire de faire appel à des sociétés spécialisées, ce nettoyage s'inscrivant alors dans une opération de maintenance.

L'absence momentanée d'un nettoyage régulier peut amener à un encrassement particulièrement important et très adhérent. Il sera alors nécessaire de procéder à une opération dite de rénovation.

Il est rappelé qu'afin de ne pas détériorer l'aspect des surfaces anodisées il est nécessaire de nettoyer très rapidement tout dépôt accidentel de plâtre, de ciment, de peinture, de colles, etc., sur ces surfaces.

5.1.1 Méthodes de nettoyage des surfaces anodisées

Le lavage peut s'effectuer à l'éponge au moyen d'eau additionnée d'un agent mouillant ; il doit être complété par un rinçage soigné à l'eau claire et un essuyage avec un chiffon doux et absorbant ou raclette non agressive. Cette opération peut être combinée avec le nettoyage des vitrages.

Pour les zones moyennement encrassées, utiliser des produits de nettoyage «décrassants-lustrants», spécialement élaborés pour cette application. Ces produits contiennent un agent mouillant et des matières très légèrement abrasives. Dans tous les cas, il est recommandé de terminer le nettoyage par un lavage à l'eau claire et un essuyage.

Si l'encrassement est particulièrement adhérent, on peut avoir recours à des produits décrassants-lustrants avec application au moyen de tampons synthétiques du type F. Un rinçage final, soigné, à l'eau claire, suivi d'un essuyage est requis.

Il est essentiel de prohiber l'usage de produits très agressifs, tels que certains détergents ménagers et lessive et des produits fortement basiques ou acides. De plus, il faut proscrire les tampons abrasifs grossiers, tels que paille de fer, papier émeri, etc.

NOTE 1 La norme NF A 91-451 traite de la qualification des produits d'entretien d'aluminium anodisé.

NOTE 2 Le document ADAL informations n°10 donne la liste de la compatibilité des principaux produits chimiques avec l'aluminium anodisé ou thermolaqué.

5.1.2 Méthodes de nettoyage des surfaces thermolaquées

Pour les surfaces régulièrement entretenues, le lavage peut s'effectuer à l'éponge au moyen d'eau additionnée d'un agent mouillant ; il doit être complété par un rinçage soigné à l'eau claire et un essuyage avec un chiffon doux et absorbant ou raclette. Cette opération peut être combinée avec le nettoyage des vitrages.

Pour les zones moyennement encrassées : nettoyer avec de l'eau contenant un produit nettoyant non abrasif à l'éponge ou avec une brosse douce. Rinçage à l'eau claire et essuyage.

Il est essentiel de prohiber l'usage de produits très agressifs, tels que certains détergents ménagers et lessive et des produits fortement basiques ou acides. De plus, il faut proscrire les tampons abrasifs grossiers, tels que paille de fer, papier émeri, etc.

5.2 Acier thermolaqué

L'entretien et la maintenance des surfaces en acier thermolaqué traités selon les spécifications de la norme NF P 24-351, s'effectuent dans les mêmes conditions et avec les mêmes fréquences que pour l'aluminium thermolaqué.

5.3 Bois et produits dérivés

Sur le bois et les produits dérivés, les travaux de peinture doivent être réalisés selon la norme NF P 74-201 (Référence DTU 59.1).

NOTE La norme T 30-806 propose un schéma de contrat d'entretien périodique des travaux de peinture des bâtiments.

5.4 Vitrages

Les vitrages doivent être nettoyés périodiquement. Le nettoyage se fait à l'eau claire ou avec des détergents légers, ou des agents neutres exempts de matières abrasives, fluorées ou de produits très alcalins et selon les préconisations des fournisseurs. De même, les outils employés ne doivent pas rayer le verre.

Aussitôt après lavage, il convient d'essuyer la totalité de la surface des vitrages.

La périodicité du nettoyage dépend essentiellement de l'environnement extérieur, c'est-à-dire du niveau et du type de pollution.

Dans les cas les plus courants, deux nettoyages sont préconisés au minimum chaque année.

Certains vitrages spéciaux, par exemple certains vitrages à couche ou sérigraphiés, sablés, émaillés, etc. nécessitent un entretien particulier qui doit être précisé à la livraison des vérandas selon les préconisations des fournisseurs.

5.5 Profilés préextrudés en caoutchouc et/ou thermoplastiques

Les profilés préextrudés en caoutchouc et/ou thermoplastiques utilisés en garniture d'étanchéité des joints résistent généralement aux produits lessiviels employés pour le nettoyage et la maintenance des vérandas. On ne doit utiliser ni solvants organiques tels que le trichloréthylène, le tétrachlorure de carbone ou l'éther de pétrole, ni abrasifs ou instruments pointus ou tranchants.

Les profilés qui ont été nettoyés doivent être séchés à température ambiante.

Lors de l'entretien ou de la maintenance des quincailleries, éviter le contact de ces profilés avec les huiles et graisses. Si les menuiseries doivent être peintes, ces profilés doivent être protégés ; en effet, recouverts de peinture, ils perdraient leur efficacité.

5.6 Garnitures d'étanchéité réalisées à l'aide de mastic

Les garnitures d'étanchéités réalisées à l'aide de mastic ne nécessitent aucun nettoyage ou entretien particulier.

Il est nécessaire néanmoins de surveiller périodiquement, par un contrôle annuel, leur bonne adhérence afin d'y porter remède en cas de besoin. Cet examen permet aussi de surveiller si ces garnitures n'ont pas été l'objet d'agressions accidentelles (coup de couteau, coup de bec d'oiseaux, etc.).

La mise en peinture d'un mastic d'étanchéité est, a priori, fortement déconseillée.

Dans le cas d'une réparation d'une telle garniture, il sera nécessaire de bien vérifier la compatibilité physico-chimique du mastic utilisé avec les produits existants.

5.7 Quincailleries

Tant pour l'entretien que pour la maintenance et les réparations éventuelles, il est nécessaire de bien suivre la notice fournie par l'entreprise lors de la réalisation de l'ouvrage et les préconisations des fournisseurs.

Si une lubrification est nécessaire, utiliser le produit préconisé aux endroits indiqués. Les surplus de graisse (ou d'huile) cachent souvent un mauvais fonctionnement, une usure et donc une détérioration future.

La vérification, le réglage et la lubrification éventuelle des pièces soumises à frottement ainsi que le contrôle des pièces de rotation, de guidage et de fonctionnement doivent être au moins annuel. En particulier, vérification du serrage de la visserie notamment au niveau des organes de rotation et de la poignée, et plus généralement du bon fonctionnement des fenêtres et des portes. Pour des usages intensifs ou très intensifs tels des portes d'entrées dans des restaurants, les fréquences devront être adaptées afin de maintenir les portes en bon état.

Pour certaines quincailleries telles les ferme-portes, pivots à frein, la maintenance est à confier à un spécialiste qui devra vérifier la bonne fixation et le degré d'usure des pièces déterminantes pour la sécurité et effectuer le réglage des fonctions réglables (vitesse de fermeture, à-coup final, retardement à la fermeture, etc.).

Toute pièce détériorée doit être changée.

Lors de ces opérations, comme déjà indiqué en 4.1, les produits utilisés doivent être compatibles d'un point de vue physico-chimique avec l'ensemble des autres matériaux avec lesquels ils peuvent être mis en contact.

NOTE Garantie de bon fonctionnement. Il est rappelé, selon l'article 1792-3 du Code Civil, la garantie minimale de 2 ans de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables.

5.8 Entrées d'air

Les entrées d'air disposées sur les vérandas doivent, comme toutes les autres, être nettoyées très régulièrement. L'entretien consiste essentiellement à dépoussiérer et à faire en sorte que rien ne vienne les obstruer volontairement ou accidentellement. Une hygrométrie satisfaisante du local est directement liée au bon entretien de ces entrées d'air.

5.9 Entretien des feuillures et rails

Les différentes feuillures et rails accessibles, vantaux ouverts ou fermés, devront rester propres et dégagés afin de permettre des manœuvres d'ouverture et de fermeture des vantaux corrects et sans obstacle. Les orifices de drainage, d'évacuation des eaux et de mise en équilibre des pressions devront rester dégagés et propres.

5.10 Produits sous Avis Technique

Lors de l'utilisation de produits ou de procédés sous Avis Technique, on devra se reporter à celui-ci pour connaître les préconisations d'entretien et de maintenance.

5.11 Chéneaux et descentes d'eau

Il est nécessaire au moins deux fois par an de nettoyer les chéneaux et la crépine de chaque descente d'eau pluviale. Ces nettoyages doivent être effectués après la chute des feuilles en automne ainsi qu'à la sortie de l'hiver. De plus un tel nettoyage est très recommandé après une tempête.

De façon générale tout signe de débordement, par exemple par le trop plein est une alerte et doit conduire à un nettoyage des chéneaux et crépines.

5.12 Nettoyage des toitures

Sauf dispositions particulières toute toiture de véranda n'est pas conçue pour la moindre circulation même lors du nettoyage des toitures.

Toutes dispositions doivent donc être prises afin, lors du nettoyage des toitures, de ne pas avoir à circuler sur celles-ci.

5.13 Neige

Dans le cas de chute de neige, surtout si celle-ci a été importante, il est conseillé de procéder à un déneigement au moins partiel.