

Contrat et maintenance des ascenseurs



Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr



SOMMAIRE

Chapitre 1. Bien négocier le contrat d'entretien de son ascenseur après le décret du 7 mai 2012	3
Chapitre 2. La gestion technique d'un ascenseur : questions/réponses pour améliorer la maintenance	11
Chapitre 3. Le contrôle quinquennal	25
Chapitre 4. Le nouvel « accord-cadre 2012 » négocié par l'ARC	33

Chapitre 1.

Bien négocier le contrat d'entretien de son ascenseur après le décret du 7 mai 2012

Le Code de la construction et de l'habitation prévoit que les contrats d'ascenseur doivent intégrer obligatoirement certains types de clauses

La difficulté est qu'il n'existe pas de « *clauses types* » ; le décret se contente d'obliger à inclure certaines clauses, mais laisse libres les parties de négocier le **détail** de ces clauses.

Or, on sait qu'en matière de négociations concernant les contrats d'ascenseurs, c'est un peu l'histoire du loup et de l'agneau...

D'où l'intérêt des conseils qui suivent.

I. CLAUSES NOUVELLES PRÉVUES PAR LE DÉCRET DU 7 MAI 2012

Le décret du 7 mai 2012 a prévu que de nouvelles clauses devront obligatoirement figurer dans un contrat. Ces clauses nouvelles :

- a) **doivent** être intégrées dans **TOUS** les nouveaux contrats ;
- b) **pourront** être intégrées dans les contrats en cours (sur demande de la copropriété et si l'ascensoriste accepte cette demande) ;
- c) **devront**, en tout état de cause, être impérativement intégrées dans les contrats en cours avant le 1^{er} janvier 2015.

Nous allons passer en revue ces nouvelles clauses et expliquer les dispositions qu'il faut, selon nous, pouvoir y intégrer pour bien défendre l'intérêt des copropriétaires et usagers.

1. Clause permettant de résilier le contrat en cas de manquements graves de l'ascensoriste à ses obligations

Le décret du 7 mai 2012 a, en effet, introduit cette innovation majeure : plus besoin forcément d'aller en justice pour rompre un contrat lorsque le titulaire ne fait pas son travail correctement ou ne respecte pas son contrat. Si une clause prévoit la rupture automatique en cas de manquements graves et que ces manquements sont définis dans le contrat, la clause permettra de rompre le contrat et donc de quitter sans problèmes son ascensoriste.

Comme on le comprend, il faut – pour cela – que la clause soit précise et vise des manquements graves, par exemple :

- l'absence de plusieurs visites d'entretien ;
- la multiplication de manquements de natures diverses (délais d'intervention non respectés, travaux non réalisés, etc.) ;
- un taux de pannes supérieures à un certain pourcentage, etc.

L'ARC a élaboré un contrat type où figure une telle clause et dans laquelle nous précisons :

- d'abord quels sont les manquements concernés et la fréquence qui ouvre droit à la résiliation ;
- en second lieu, les modalités de mise en œuvre que nous proposons.

2. Clause permettant de résilier le contrat, moyennant un préavis de trois mois, en cas de travaux importants réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat

Il s'agit d'une autre clause nouvelle très importante prévue par le décret du 7 mai 2012 à introduire et à négocier. Cette clause permet d'éviter l'impossible mise en concurrence (jusqu'à présent) en cas de gros travaux. En effet, lorsqu'un ascensoriste détenait le contrat de maintenance, il était difficile de demander à un autre ascensoriste moins cher de faire les travaux, car celui-ci sait que l'ascensoriste en place risque de rendre difficile son travail et surtout d'invoquer – ensuite – des malfaçons.

D'où l'importance qu'il y aura désormais à pouvoir se séparer, en cas de gros travaux, de l'ascensoriste en charge de l'entretien.

Les travaux importants comprennent l'un, au moins, des travaux suivants :

- le remplacement complet de la cabine ;
- la modification du nombre ou de la disposition des faces d'accès à la cabine ;
- la modification du nombre ou de la situation des niveaux desservis, ou l'adjonction d'une ou de plusieurs portes palières ;
- le remplacement de l'ensemble des portes palières ;
- le remplacement de l'armoire de commande ;
- pour les ascenseurs électriques à adhérence, le remplacement du groupe de traction ;
- pour les ascenseurs hydrauliques, le remplacement complet de la centrale ou du vérin ;
- la modification du système d'entraînement, telle que la modification du contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau, l'adjonction de variateur de vitesse ;
- l'adjonction d'un dispositif de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée pour les ascenseurs électriques à adhérence.

Là encore, il faut pouvoir rédiger et négocier une clause qui permette de bien défendre les intérêts de la copropriété, en écartant en particulier les « **pénalités** » déguisées. C'est ce que nous avons fait dans le contrat type mis en place pour nos adhérents.

3. Clause concernant la présence d'un représentant de la copropriété lors des visites régulières du technicien d'entretien

Voici une autre clause très intéressante dont le principe a été introduit par le décret du 7 mai 2012.

Jusqu'à présent, il était difficile à un représentant de la copropriété d'arriver à être présent au jour et à l'heure de la visite de maintenance périodique (ceci

pour pouvoir vérifier certains points, ou contrôler l'effectivité du travail ou bien encore poser certaines questions au technicien, etc.). Le décret du 12 mai 2012 permet maintenant d'imposer une clause concernant « *les modalités d'information et de communication permettant la présence d'un représentant de la copropriété lors des visites d'entretien* ».

On peut donc, par exemple, grâce à cette clause, exiger que l'ascensoriste fournisse un planning d'intervention prévisionnel pour les opérations de maintenance, précisant le créneau horaire d'intervention du technicien ainsi que les opérations prévues lors de cette visite ; la clause devra également permettre de préciser comment et à quel moment l'ascensoriste devra informer la copropriété en cas de changement de planning, etc.

Là encore la clause type de notre contrat prévoit une rédaction adaptée.

4. Clause concernant la mise à disposition du personnel pour accompagner le contrôleur technique

Autre petite révolution : désormais le contrat devra absolument préciser les modalités de mise à disposition du personnel compétent pour accompagner le contrôleur technique pendant la réalisation du contrôle technique quinquennal obligatoire.

Voici une innovation importante, car souvent jusqu'à présent, le contrôleur technique devait faire **seul** la visite, donc ne pouvait pas effectuer **TOUTES** les vérifications et ne pouvait pas, de ce fait, mettre en évidence les manquements aux obligations contractuelles.

Notre conseil est que la mise à disposition du personnel compétent doit absolument faire partie du contrat de maintenance de base, et ne faire **l'objet d'aucune facturation supplémentaire**. À l'occasion du contrôle quinquennal, les essais du parachute et la vérification des câbles sont effectués ; ces vérifications étant obligatoires au titre du contrat, le prestataire présent devra effectuer cette vérification au même moment et gratuitement.

5. État des lieux en fin de contrat

Il est désormais obligatoire – **lorsque le propriétaire de l'appareil en fait la demande** – de prévoir dans les contrats la réalisation d'un état des lieux final (et non seulement **initial**).

C'est ce que nous demandions depuis six ans et avons enfin **obtenu**.

L'état des lieux final permet, en effet, de faire le point avec l'ascensoriste sortant de ce qui a été fait et n'a pas été fait au cours du contrat et donc de faire faire par l'ascensoriste sortant ce qui aurait dû être effectué depuis qu'il a en charge l'entretien de l'appareil (ou de ne pas lui payer ses dernières factures...).

À noter que cette clause n'est pas obligatoire d'office mais qu'elle le devient si la copropriété en fait la demande.

Vous savez donc ce qu'il vous reste à faire...

Telles sont les **cinq nouvelles clauses obligatoires** à négocier au mieux.

II. AUTRES CLAUSES OBLIGATOIRES EXISTANT DÉJÀ AVANT LE DÉCRET DU 17 MAI 2012

Avant le 17 mai 2012, existaient déjà des clauses obligatoires, dont le détail était, lui aussi, laissé à la négociation entre les parties. Nous revenons sur ces clauses en vous donnant quelques conseils pour les négocier ou les renégocier, si vous souhaitez changer d'ascensoriste.

Les principales clauses obligatoires concernées sont relatives :

1. aux pénalités en cas d'inexécution ou mauvaise exécution des obligations contractuelles ;
2. au remplacement des pièces de rechange (disponibilité, délais) ;
3. au carnet d'entretien ;
4. à la révision des prix ;
5. à la sous-traitance.

Voyons rapidement les pièges à éviter et comment bien négocier ces clauses.

1. Clause concernant les pénalités encourues en cas d'inobservation du contrat

Le contrat doit préciser quelles sont les pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations contractuelles ainsi que les modalités de règlement des litiges.

Attention à ne pas accepter la clause indiquant que les pénalités seront plafonnées, par exemple, à 5 % !

Quelles sont les pénalités qu'il faut imposer à son ascensoriste ?

En voici quelques-unes :

- Pénalités pour non-respect du délai entre chaque visite (une visite toutes les six semaines en vue de surveiller le fonctionnement de l'installation et effectuer les réglages nécessaires est, en effet, obligatoire).
- Pénalités pour non-respect des délais d'intervention pour :
 - dépannage ;
 - désincarcération.
- Pénalités pour non-respect des délais contractuels de remise en service de l'installation suite à un dépannage.
- Pénalités pour nombre de pannes supérieur à un nombre de pannes précisé dans le contrat (suivant l'âge de l'ascenseur, son trafic, l'environnement).
- Pénalités pour :
 - non mise à jour du carnet d'entretien ;
 - non remise d'un compte rendu pour appareil à l'arrêt pendant plus de 6 heures ;
 - non remise d'un compte rendu justifiant un délai supérieur à 48 h pour la fourniture d'une pièce de rechange ;
 - non remise d'un compte rendu suite à panne répétitive demandé par le client ;
 - non remise d'un compte rendu annuel ;
 - non remise d'un devis dans le délai imparti ;
 - non remise de la documentation technique de l'installation en fin de contrat.

ATTENTION, comme on l'a déjà dit, au plafonnement : 5 % de plafonnement correspond, sur un contrat de 2 000,00 € par exemple, à 250,00 €, ce qui représente à peine le montant d'une visite non faite : 2 000,00 € / 9 visites = 222,00 €).

2. Clause concernant les conditions de remplacement des pièces mentionnées au contrat

Le prestataire doit, en effet, préciser dans le contrat les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange, et l'indication du délai garanti pour le remplacement des pièces mentionnées au contrat (en fonction de l'ancienneté du matériel, la disponibilité du matériel peut varier).

À noter que pour les ascenseurs de certaines marques, ce délai est fonction de la bonne volonté du fabricant, certains grands groupes faisant « **obstruction** » à la fourniture de leur matériel...

3. Clause concernant le carnet d'entretien

Le prestataire doit préciser les conditions de constitution du carnet d'entretien et de communication de son contenu au propriétaire.

Nous vous conseillons d'ailleurs – même si cela n'est pas très « **moderne** » – d'exiger un carnet d'entretien « **papier** » (ce que prévoit le Code de la construction et de l'habitat) qui sera le seul document valable en cas de contestation.

4. Clause de révision des prix

Le contrat doit préciser la formule détaillée de révision des prix.

Vérifiez la formule et exigez :

- une partie fixe (la plus élevée possible, 15 % étant une valeur correcte) ;

- une formule basée sur le coût du travail (charges comprises) pour 70 % sur l'indice ICHT-IME ;
- une formule basée sur les frais et services divers pour 15 % sur l'indice FSD2.

5. Clause de recours éventuel à des sous-traitants

Le contrat doit préciser les conditions et modalités de recours éventuel à des sous-traitants.

À noter que le recours à la sous-traitance pour les opérations de maintenance est prohibé. Concernant les désincarcérations, la sous-traitance est couramment utilisée afin de limiter les temps d'intervention. Ce point est à faire préciser impérativement par le prestataire.

Voici donc les clauses obligatoires – nouvelles et anciennes – qu'il faut négocier au mieux. Encore une fois vous pouvez vous inspirer des clauses types négociées par l'ARC pour le compte de ses adhérents.

Évitez absolument les clauses rédigées par le seul ascensoriste et qu'il impose (comme la clause de **plafonnement** des pénalités...) d'autant plus facilement que le syndicat, neuf fois sur dix, connaît très mal le sujet.

Chapitre 2.

La gestion technique d'un ascenseur : questions/réponses pour améliorer la maintenance

Nos adhérents nous posent souvent des questions techniques sur le fonctionnement et la maintenance des ascenseurs.

Pour y répondre, nous avons mis en place des permanences techniques où ils peuvent rencontrer des spécialistes de l'ascenseur.

Cependant, nous avons voulu aussi – grâce à ce petit guide – aborder (très succinctement, malgré tout) quelques-unes des questions les plus posées et y répondre de façon simple.

Si vous voulez aller plus loin, c'est simple : il suffit de prendre rendez-vous avec un technicien-conseil travaillant avec l'ARC.

ÉQUIPEMENT : QU'EST-CE QU'UN PARACHUTE ?

DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
Le parachute est bien l'élément le plus important d'un ascenseur. En fait il s'agit d'un système de « blocage » qui se déclenche dès que la cabine va à une vitesse supérieure à ce qui est normal. Le terme parachute désigne le système complet. Ce système est constitué du limiteur de vitesse en machinerie ou en gaine, de la poulie tendeuse en cuvette et du bloc parachute sur la cabine. Le bloc parachute est aussi appelé boîte à coins. Quand la	<p>Ce système est fiable à partir du moment où il est entretenu et testé une fois l'an, ce qui est obligatoire, mais pas toujours fait...</p> <p>Un bon conseil : réclamez le procès-verbal d'essai annuel ; cela « oblige » l'entreprise à faire cet essai !</p> <p>Petit truc pour l'oreille : lorsque vous entendez un « cloc cloc » régulier quand l'ascenseur se déplace, cela peut être l'annonce</p>

cabine descend trop vite, le limiteur de vitesse fait déclencher le bloc parachute. Les coins remontent alors violemment et se retrouvent coincés. Ce coincement provoque l'arrêt instantané de la cabine (vitesse nominale jusqu'à 1 ou 1,20 mètre par seconde). Si la vitesse est supérieure à 1,20 mètre par seconde, un système complémentaire permet à la cabine de glisser légèrement sur les guides, pour éviter de tasser les vertèbres des occupants.	d'une défaillance de la poulie régulatrice du parachute.
--	--

ÉQUIPEMENT : LES GUIDES	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
Les guides sont en quelque sorte des rails de guidage pour la cabine et le contrepoids. Ils sont généralement en forme de « T » bien qu'il existe également des guides ronds (surtout sur de vieilles installations). Ils sont solidement ancrés sur la gaine d'ascenseur parce qu'ils participent à la prise parachute. C'est sur eux que les coins du bloc parachute vont se serrer pour stopper la cabine.	Le bruit lancinant que vous entendez parfois est peut-être dû à un manque d'huile. Si, par ailleurs, vous sentez que votre cabine bouge beaucoup pendant le déplacement ou à l'arrêt, exigez la réduction du jeu par le réglage des coulisseaux.

ÉQUIPEMENT : LES SERRURES	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
La serrure est l'élément essentiel qui sécurise un ascenseur pour les usagers. Son rôle est de verrouiller mécaniquement les portes palières par un pêne et un contrôle électrique à trois points qui contrôle : la bonne fermeture du vantail de porte, la sortie du pêne et le verrouillage de celui-ci dans le vantail. La porte de la cabine n'est pas forcément verrouillée, un moteur électrique (moteur d'opérateur) l'entraîne en position fermée et un « contact » assure de sa bonne fermeture.	Élément « vital » de la sécurité, son fonctionnement doit être silencieux, tout bruit important est anormal et nécessite une intervention de maintenance. Toute serrure posée doit être certifiée CE. Une serrure défaillante doit être remplacée.

ÉQUIPEMENT : L'OCULUS	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
L'oculus est la partie vitrée d'une porte palière battante (manuelle). Il permet de voir quand la cabine arrive à l'étage.	Son remplacement est prévu par un verre « triplex » de type 4/4/2 (décret 2004-964 – échéance 2013) lorsque ce dernier : <ul style="list-style-type: none"> • a une largeur inférieure à 150 mm et une épaisseur inférieure à 6 mm. • a une largeur supérieure à 150 mm. Soyez donc vigilant, en particulier sur les devis.

ÉQUIPEMENT : LA MACHINERIE	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>La machinerie (ou local machine) est le local où l'on trouve, en général, le moteur et l'armoire de commande. Elle peut être au-dessus de la gaine, au-dessous, sur le côté et même être déportée. Dans les nouvelles générations d'ascenseurs, il n'y a plus de local machine. Tout l'équipement est en gaine. Cela est permis grâce à la miniaturisation des composants constitutifs de l'ascenseur.</p> <p>Qu'y a-t-il dans une machinerie ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le tableau électrique d'arrivée de courant. • Le coffret de commande. • La machine. • L'éclairage (200 lux). • Un bloc-secours minimum. • Des gardes corps à l'accès de la trappe. • La trappe d'accès ou la porte du local. • Le limiteur de vitesse. • Le système de télésurveillance (si existant). 	<p>Local à tenir propre et éclairé ; une bonne maintenance est souvent liée à la bonne tenue du local (propreté, rangement, luminosité).</p> <p>Le cahier de maintenance doit être consultable.</p> <p>L'accès à la machine n'est autorisé qu'au personnel habilité (sauf si le contrat prévoit un accès du propriétaire accompagné).</p> <p>Il est toutefois nécessaire qu'une boîte POMPIER soit disposée à proximité.</p> <p>Cette boîte doit contenir les clés d'accès aux différents locaux de l'ascenseur (machinerie, local des poulies, trappe d'accès au contrepoids le cas échéant) afin de permettre l'intervention des POMPIERS en cas d'urgence, ainsi que le personnel des bureaux d'études et de contrôle et donc aux représentants de la copropriété.</p> <p>Le registre permettant de contrôler le passage des techniciens est situé dans ce local, mais certaines sociétés conservent les clés afin d'éviter la possibilité de contrôle de ses passages...</p> <p>Vous savez ce qu'il vous reste à faire.</p>

ÉQUIPEMENT : LA VARIATION DE FRÉQUENCE	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>C'est une technologie qui permet une très grande souplesse dans le déplacement de la cabine et une précision d'arrêt absolue. La variation de fréquence permet de diminuer la vitesse progressivement et sans à-coups, jusqu'à l'arrêt complet de la cabine, avec une précision de quelques millimètres.</p>	<p>En plus de son confort, la « <i>variation de fréquence</i> » permet (parfois) de conserver le motoréducteur d'origine, cette nouvelle gestion du moteur permettant d'assurer la longévité du moteur d'origine (moins d'à-coups, frein n'étant plus utilisé comme ralentisseur, mais comme maintien de la cabine à l'arrêt)... Lisez attentivement le point suivant, cependant.</p>

ÉQUIPEMENT : LE MOTEUR BI-VITESSE	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Le moteur bi-vitesse. Comme son nom l'indique, le moteur possède 2 vitesses : 1 grande et 1 petite, appelée aussi vitesse d'approche. Une fois bien réglée, la précision d'arrêt descend à plus ou moins 1 cm.</p>	<p>Ce moteur est souvent suffisant pour respecter le décret concernant la précision d'arrêt (échéance 2013 et 2018) ; il est nécessaire de vérifier (ou faire vérifier) la vitesse théorique de la cabine qui doit, en vitesse d'approche, être inférieure à 0,25 m/s.</p> <p>Attention donc aux entreprises qui vous imposent la variation de fréquence dans ce cas.</p>

ÉQUIPEMENT : CONTREPOIDS	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>On ne trouve le contrepoids que sur les ascenseurs électriques à adhérence. Son rôle est de contrebalancer le poids de la cabine. En général, son poids équivaut au poids de la cabine plus la moitié de sa capacité. Donc à vide, le contrepoids est plus lourd que la cabine.</p>	<p>Lorsque l'on peut conserver son contrepoids, il faut le conserver : il permet des économies d'énergie et diminue le coût d'une rénovation (machine de puissance inférieure). Lors de certains travaux sur la cabine d'ascenseur (remplacement de portes-cabine « <i>western</i> » par une porte automatique, habillage des parois, du sol), le poids de la cabine s'en trouve modifié : il est nécessaire de compenser le déséquilibre par adjonction de masses d'équilibrage sur le contrepoids.</p>

ÉQUIPEMENT : GROUPE DE TRACTION	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Le groupe de traction (sur un ascenseur électrique) est composé du moteur et du treuil, qui est lui-même constitué d'un système de réduction, du système de freinage et d'une poulie de traction. Le rôle de cet ensemble est de déplacer la cabine.</p>	<p>Lors de travaux de rénovation portant sur l'ensemble suspendu (habillage cabine, portes-cabine automatiques, charge de compensation du contrepoids), il est nécessaire de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vérifier si le motoréducteur accepte cette augmentation de poids ; 2. vérifier l'adhérence et le glissement (des câbles sur les gorges en V de la poulie).

ÉQUIPEMENT : ARMOIRE DE COMMANDE	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>L'armoire de commande est un des composants les plus importants d'un ascenseur. C'est elle qui se charge de mémoriser les appels et envois destinés à déplacer la cabine ; c'est elle qui commande le démarrage et l'arrêt du moteur, l'ouverture de la porte cabine, etc. En fait, c'est le cerveau de l'ascenseur. Elle est constituée de matériel électronique (des cartes électroniques et des relais).</p>	<p>Attention à la personnalisation des armoires de commande (on parle de système « <i>captif</i> »), qui nécessite pour une intervention efficace l'utilisation d'outils spécifiques (armoire OTIS, KONÉ, THYSSEN, ORONA, etc.). Même si ce matériel doit être mis à disposition pour toutes les entreprises à compter du 1^{er} juillet 2013 (décret 2012-674 du 7 mai 2012), il risque de se produire certains « <i>blocages</i> » qui naturellement se feront au détriment de la copropriété. Il existe des fabricants internationaux indépendants faisant de l'excellent matériel non « <i>captif</i> » à prix abordable !</p>

ÉQUIPEMENT : SURVITESSE EN MONTÉE	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>La survitesse « montée » est un système de protection contre la vitesse excessive en montée de la cabine d'ascenseur. Celui-ci est obligatoire pour tous les ascenseurs admettant une charge maximum supérieure à 320 kg. Il doit détecter un mouvement incontrôlé de la cabine en survitesse montée, provoquer l'arrêt ou tout au moins réduire sa vitesse.</p>	<p>Deux choix principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la technologie GEARLESS (sans treuil) à envisager si vous devez changer la machine ; - le système de frein sur guide lorsque vous ne changez pas votre machine.

ÉQUIPEMENT : VIBRATIONS	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Quand un ascenseur commence à vibrer, quelles en sont les causes ?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mauvais graissage des guides de la cabine et/ou du contrepoids. • Mauvais réglage de la machine. • Défaut d'isolation entre la machine et les parties fixes du bâtiment. • Défaut de réglage de la variation de fréquence. • Défaut des bagues d'accouplement moteur/treuil. • Défaillance des isolations caoutchouc de la cabine. • Mauvais équilibrage des câbles de traction. 	<p>À vous de rechercher avec le technicien de maintenance la ou les causes et d'exiger une intervention adaptée.</p>

ÉQUIPEMENT : CE QU'EST LE REM	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Il s'agit du système de téléalarme ou de télésurveillance propre à OTIS. Comme indiqué plus haut, ce système est à éviter.</p>	<p>Le REM a été durant des années un matériel loué : l'argument commercial étant « les mises à jour, l'évolution, l'entretien seraient inclus dans cette location ».</p> <p>Depuis que le décret 2004-964 est paru, les devis pour pose d'un REM 5 fleurissent, sous prétexte d'installer la triphonie, avec l'argument que ce type de matériel sera (au moins pour la partie phonie) reprogrammable chez tout ascensoriste...</p> <p>Faire attention.</p>

ÉQUIPEMENT : LA TRIPHONIE	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Obligatoire à échéance 2013, elle consiste en un système de téléalarme en trois points d'appel et d'écoute avec bouton, micro et haut-parleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans la cabine avec micro et haut-parleur pour les usagers ; • sur le toit de la cabine pour le technicien au cas où celui-ci se ferait enfermé en haut de gaine ou en cas d'accident, dans les deux cas pour prévenir les secours ; • sous la cabine ou en cuvette pour le même motif que sur le toit de la cabine. <p>Nota : Il faut toujours préférer les systèmes « <i>indépendants</i> » (de l'ascensoriste) afin de pouvoir transmettre le système en cas de changement de prestataire. Un système « <i>dépendant</i> » bien connu est le REM de chez OTIS qui est en fait loué. Si vous quittez OTIS, vous devez installer un autre système.</p>	<p>ATTENTION : si votre cabine est déjà équipée d'un système de téléphonie bidirectionnel, avec reconnaissance du lieu d'appel, la « <i>triphonie</i> » n'est pas obligatoire ; votre système peut être conservé.</p> <p>Ne pas oublier malgré tout l'éclairage de secours en cabine aussi.</p> <p>Attention aux systèmes « captifs » et coûteux. Du matériel de qualité indépendant et reprogrammable existe.</p> <p>Conseil du jour : ne pas payer l'option « <i>télésurveillance du contrat</i> » ; celle-ci ne sert principalement qu'au prestataire pour sa maintenance.</p>

ÉQUIPEMENT : **POURQUOI PARLE -T-ON D'UN ASCENSEUR 300 kg OU 630 kg ?**

DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Quand on parle d'un ascenseur 300 kg ou 630 kg, cela signifie que l'on ne doit pas dépasser cette charge à l'intérieur de la cabine. Celle-ci est calculée par rapport à la superficie au sol de l'ascenseur et détermine aussi le nombre de personnes accepté. Pour connaître le nombre exact de personnes (s'il n'est pas indiqué dans la cabine), il suffit de diviser la charge par 75 kg. Exemple : pour un ascenseur de 300 kg, on divise 300 par 75 cela fait 4, le nombre maximum est alors 4 personnes.</p>	<p>Cette donnée est un minimum : vous pourriez avoir un ascenseur de 1 m² soulevant une tonne ! Cela dépend de la machine, mais le minimum doit être respecté !!!</p>

ÉQUIPEMENT : **GAINE D'ASCENSEUR**

DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>La gaine, appelée également « trémie », est l'endroit dans lequel la cabine se déplace. C'est ni plus ni moins qu'un trou qui fait la hauteur du bâtiment. À l'intérieur on retrouve les guides, la cabine, les câbles de traction, les pendentifs, le contrepoids (si l'ascenseur est à adhérence), la poulie tendeuse, les câbles électriques de commande et de sécurité, la boîte de révision ainsi que toute la sélection.</p>	<p>Souvent très poussiéreuse, normal pour une cheminée !! Intégrez dans le contrat, quand cela est possible, le nettoyage tous les cinq ans de cet ensemble.</p>

ÉQUIPEMENT : **COMMENT S'ARRÊTE UN ASCENSEUR ?**

DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Un ascenseur s'arrête suite à une information donnée à l'armoire de commande. Cette information peut être donnée par un capteur ou une bande magnétique. L'arrêt peut se faire de différente manière, tout dépend de la technologie de l'ascenseur. Si l'ascenseur est en mono-vitesse, celui-ci s'arrêtera brusquement sans ralentir. Si l'ascenseur est à deux vitesses, celui-ci passera d'abord sur sa petite vitesse dite vitesse d'approche et s'arrêtera ensuite. Si l'ascenseur est équipé d'une variation de fréquence, celui-ci ralentira jusqu'à l'arrêt complet.</p>	<p>Le niveau d'arrêt ne doit pas être supérieur à 2 cm en haut et en bas. N'hésitez pas lorsque celui-ci est supérieur à appeler le service maintenance, c'est un signe de dérèglement (voir aussi ci-après : « <i>Précision d'arrêt</i> »).</p>

ÉQUIPEMENT : **LE FREIN**

DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Le frein est composé de mâchoires, de bobines électromagnétiques et de ressorts de rappel. Au démarrage de l'ascenseur, l'armoire de commande alimente la bobine pour écarter les mâchoires de frein. Quand l'arrêt est demandé, l'armoire coupe l'alimentation de la bobine et les ressorts de rappel serrent les mâchoires, ce qui provoque l'arrêt.</p>	<p>Il provoque, en cas de dérèglement, des défauts d'arrêts ou des secousses anormales à l'arrêt !</p>

ÉQUIPEMENT : PRÉCISION D'ARRÊT	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Il s'agit de la précision d'arrêt de la cabine au palier. Celle-ci doit être de plus ou moins 2 cm. Voici les raisons qui font qu'un ascenseur ne s'arrête pas au niveau :</p> <p>1. Cas d'un moteur deux vitesses conforme (petite vitesse inférieure à 0,25 m/s)</p> <p>Les causes possibles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le frein est mal réglé. • La sélection⁽¹⁾ est dérégulée. • Il y a une anomalie de sécurité à l'arrêt (exemple : levier de déverrouillage touchant à l'arrivée et déclenchant un arrêt anticipé). <p>⁽¹⁾Nota : la sélection est le système permettant au cerveau de l'ascenseur de connaître la position exacte de la cabine en tout point de la gaine (la gaine est la cheminée dans laquelle circule la cabine).</p> <p>2. Cas d'un moteur mono-vitesse (ces moteurs seront caducs à échéance 2013)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le frein est mal réglé. • La sélection est dérégulée. • Il y a une anomalie de sécurité à l'arrêt (exemple : levier de déverrouillage touchant à l'arrivée et déclenchant un arrêt anticipé). 	<p>Concernant la nécessité d'effectuer le remplacement d'une armoire déjà en 2 vitesses, il est nécessaire de connaître la vitesse nominale (vitesse de la cabine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la vitesse nominale est inférieure à 1 m/s [mètre par seconde] (en général 0,70 m/s ou 0,63 m/s), la petite vitesse sera inférieure à 0,25 m/s et il sera inutile d'effectuer son remplacement (sauf pour vétusté prononcée, isolation inférieure à IP 2X ou pièces de rechange introuvables...). • Si la vitesse nominale est égale ou supérieure à 1 m/s, il est nécessaire d'obtenir les caractéristiques du moteur de traction ; ce dernier comporte une plaque indiquant la vitesse de rotation en grande vitesse et la vitesse de rotation en petite vitesse. Une fois ces données récupérées (<i>par le technicien de maintenance lors d'un passage par exemple, l'accès étant interdit – et surtout dangereux – aux personnes non habilitées</i>), il suffit de poser une règle de trois.

ÉQUIPEMENT : PRÉCISION D'ARRÊT (suite)	
DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>3. Cas d'un moteur et d'une régulation avec variation de fréquence</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il y a un problème du variateur (mauvais réglage ou anomalie). • Le frein est mal réglé. • La sélection est dérégulée. • Il y a une anomalie de sécurité à l'arrêt (exemple : levier de déverrouillage touchant à l'arrivée et déclenchant un arrêt anticipé). 	<p>Exemple :</p> <p>Pour une vitesse de 1 m/s [mètre par seconde], le moteur grande vitesse tourne à 1 500 t/min [tours/minute]. Le moteur en petite vitesse tourne à 375 t/min ; la vitesse de l'appareil en petite vitesse sera de : 1 m/s divisé par 1 500 t/min et multiplié par 375 t/min soit : 0,25 m/s → non conforme.</p> <p>À noter : si vous n'avez pas tout compris ce qui précède, ce n'est pas anormal...</p>

ÉQUIPEMENT : VISITE PÉRIODIQUE

DÉFINITION	LES BONS CONSEILS
<p>Rappelons que l'ascensoriste doit une visite toutes les six semaines. En quoi consiste la maintenance toutes les six semaines et que doit faire le technicien durant cette visite ?</p> <p>La visite permet en priorité de contrôler les dispositifs de sécurité essentiels comme :</p> <ul style="list-style-type: none">• les serrures palières ;• les sécurités en cabine ;• le système de parachute ;• les dispositifs de coupure en fin de course ;• l'efficacité des éclairages normaux et secours ;• le dispositif d'alarme et/ou de téléalarme ;• le bon fonctionnement des portes palières et de cabine ;• les voyants ;• l'état général d'usure de l'installation. <p>Le plan de maintenance est établi sur une base légale et joint à votre contrat.</p>	<p>À contrôler très sérieusement.</p> <p>Rappelons que, désormais, vous pouvez faire introduire une disposition dans le contrat vous permettant d'être averti des visites, DONC d'être présent.</p>

Voici donc quelques informations et conseils techniques.

Si vous n'arrivez pas à tout comprendre du premier coup, ce n'est pas grave.

Vous pouvez :

- soit interroger votre technicien de maintenance ;
- soit venir consulter un conseiller de l'ARC si vous êtes adhérent collectif.

Chapitre 3.

Le contrôle quinquennal

En l'espace de quelques mois, les pouvoirs publics ont publié pas moins de deux textes réglementaires visant à responsabiliser davantage les ascensoristes et à assurer un meilleur entretien des ascenseurs.

Le premier texte est un décret du 7 mai 2012 précisant les obligations des ascensoristes en matière d'entretien dont nous avons déjà rendu compte dans le chapitre 1 du présent guide.

Le second est un arrêté récent datant du 7 août 2012 qui a pour objet de préciser le cadre et les conditions de réalisation du contrôle technique quinquennal des ascenseurs.

Nous allons, à travers ce chapitre reprendre les dispositions « *phares* » de cet arrêté, applicables depuis le 1^{er} octobre 2012.

De plus, nous vous indiquerons les erreurs à ne pas commettre et comment Copropriété-Services – la coopérative de l'ARC – peut aider les adhérents de l'ARC à réaliser un diagnostic efficace avec un bureau d'études sérieux.

Rappelons en passant que l'ARC est la seule association de copropriétaires à avoir participé à toutes les réunions de négociations de ce décret et de cet arrêté, et ainsi avoir défendu les intérêts des copropriétaires face aux ascensoristes.

A. LES MESURES ISSUES DE L'ARRÊTÉ

I. Obligation de remettre au contrôleur technique les documents et informations concernant l'ascenseur

Afin de réaliser le diagnostic quinquennal, l'ascensoriste chargé de l'entretien devra remettre au syndic différentes pièces concernant la gestion et l'entretien de l'ascenseur. Ces documents devront alors être retransmis au contrôleur technique pour consultation.

Les documents énumérés dans l'arrêté sont principalement les suivants :

- la notice d'instructions nécessaires à l'entretien ;
- la dernière étude spécifique de sécurité (celle que l'ascensoriste **doit** faire) ;
- le carnet d'entretien ;
- le dernier rapport annuel d'activité ;
- le rapport du précédent contrôle technique (s'il a été fait).

Le bureau d'études devra mentionner dans son rapport les éléments qui lui ont été réellement remis.

Avant que les pièces ne soient remises au contrôleur technique, le conseil syndical devra vérifier l'existence effective de ces documents et s'assurer qu'ils prennent en compte l'ensemble des interventions ainsi que les éventuels changements de pièces. À défaut, il faudra le signaler à l'ascensoriste et lui imposer de remettre les documents à jour, sous peine de dénoncer le contrat d'entretien.

La vigilance du conseil syndical doit être totale, le syndic pouvant être insuffisamment exigeant vis-à-vis de l'ascensoriste.

II. La possibilité d'exiger la présence de l'ascensoriste chargé de la maintenance lors du contrôle

L'arrêté prévoit que le contrôleur technique pourra (s'il le souhaite) demander d'être accompagné par l'ascensoriste chargé de l'entretien. Cette disposition qui peut sembler anodine est en fait une véritable opportunité à ne pas manquer. En effet, cette disposition permet d'imposer à l'ascensoriste une véritable **visite** contradictoire avec le technicien chargé de réaliser le diagnostic.

Il pourra alors constater d'éventuels défauts de maintenance et des négligences sur l'entretien de l'ascenseur. Ce constat pourra alors être utilisé pour renégocier le contrat d'entretien ou, en cas de manquement grave, demander purement et simplement la résiliation (prématurée) du contrat d'entretien.

Le problème réside dans le fait que cette visite contradictoire ne s'applique pas de « plein droit ». Comme indiqué précédemment, c'est le bureau d'études qui décide d'être accompagné ou non par l'ascensoriste. Le choix du bureau d'études est donc capital. Certains syndicats seront tentés d'appeler des bureaux d'études plutôt conciliants qui vont soit ne pas souhaiter être accompagnés par l'ascensoriste, soit être peu regardants sur le défaut d'entretien. Ils pourront se contenter de constater qu'il y a des équipements défectueux sans forcément faire le lien avec le défaut d'entretien.

Par ailleurs, il est important de souligner que certains syndicats vont s'appuyer sur l'article 45 du décret du 17 mars 1967 pour considérer que la réalisation du diagnostic quinquennal ne doit pas faire l'objet d'un vote distinct en assemblée générale. Ils considèrent cette intervention comme une dépense de maintenance comprise dans le budget prévisionnel. En tout état de cause, le syndic est tenu de choisir le bureau d'études chargé de réaliser le diagnostic avec le conseil syndical. En effet, conformément à l'article 26 du même décret, le conseil syndical doit participer à l'élaboration du budget prévisionnel et par voie de conséquence au choix de la société chargée de faire ce diagnostic.

Autre problème relevé. Certains ascensoristes ont prévu dans leur contrat d'entretien que la présence du technicien en dehors des jours de maintenance serait facturée (et parfois très cher).

Ceci afin de dissuader le conseil syndical de demander la présence du technicien lors du diagnostic.

Voir à ce sujet le premier chapitre de ce guide, point I-4.

III. Le contrôleur technique doit informer le propriétaire de l'ascenseur, au moins quinze jours à l'avance, de la date et de la durée du contrôle

Cette disposition interdit au bureau d'études de se rendre dans la copropriété sans aviser le syndic du jour de son intervention. De plus, le contrôleur doit clairement indiquer la durée prévue du contrôle. On considère qu'un diagnostic sérieux implique une durée moyenne pour un ascenseur de six niveaux d'environ 1 h 30 (en raison du fait qu'il faut vérifier chaque porte palière qui se situe à chaque étage, le délai du diagnostic peut être plus ou moins long).

En deçà on peut supposer que le diagnostic n'a pas été fait en totalité ou du moins a été bâclé. De plus, le syndic devra informer à l'avance **les usagers** du jour et du délai d'indisponibilité de l'appareil. Signalons que c'est l'utilisateur (donc le locataire) qui doit être informé et non uniquement le copropriétaire. Le syndic devra donc impérativement afficher sur les parties communes ces informations. Il ne pourra pas se contenter de le préciser dans un courrier à destination des copropriétaires.

IV. La liste des éléments à contrôler est clairement définie dans l'arrêté

Le contrôle quinquennal des ascenseurs devient un véritable audit. L'arrêté précise les dizaines de points à contrôler. Le conseil syndical devra donc s'assurer que l'ensemble de ces contrôles a bien été réalisé.

D'ailleurs, l'article 4 du décret précise que « *l'obligation de contrôle technique n'est réputée satisfaite que lorsque toutes les parties de l'installation d'ascenseur ont été soumises intégralement aux examens et essais (...) et ont fait l'objet d'une évaluation transcrite dans un rapport d'inspection remis au propriétaire* ».

Autrement dit, à défaut d'avoir procédé à l'intégralité des contrôles, le diagnostic ne pourra pas être réputé comme valablement réalisé. Rappelons que parmi les points à contrôler figure « *l'essai parachute* ». Cet équipement de sécurité permet de stopper l'appareil lorsque la vitesse normale de l'ascenseur est dépassée.

Généralement, le bureau d'études procédera à ce test si et seulement si l'ascenseur est bien entretenu et que le technicien chargé de l'entretien est présent. À défaut, de pouvoir le réaliser, il pourra mettre l'ascenseur à l'arrêt jusqu'à ce que l'ensemble des éléments soient réunis pour pratiquer en toute sécurité le test.

V. L'obligation pour tous les bureaux d'études de remettre au ministère chargé du logement un bilan sur les contrôles réalisés au cours de l'année

Les bureaux chargés de réaliser les contrôles techniques d'ascenseurs doivent communiquer au ministère chargé du Logement, avant le 1^{er} mars de chaque année, un bilan des contrôles techniques effectués au cours de l'année civile précédente.

À noter : ce nouveau dispositif permettra de disposer de statistiques **indépendantes** sur la qualité de l'entretien du parc (indépendantes des ascensoristes) et donc d'intervenir plus efficacement (**NB** : aujourd'hui la fédération des ascenseurs annonce trois pannes moyennes par ascenseur et par an alors que la fédération des bureaux d'études annonce **NEUF** pannes, ce qui est plus réaliste !).

Ce bilan aura pour objectif d'avoir des statistiques fiables sur l'entretien et sur la mise en conformité de l'ensemble du parc des ascenseurs. Il faudra tout de même rester extrêmement prudent sur l'exploitation de ces données ainsi que sur la communication ou non des informations recueillies. Comme d'habitude, vous pourrez compter sur l'ARC pour utiliser cette nouvelle disposition à bon escient.

B. LE CHOIX DU BUREAU D'ÉTUDES ET COMMENT COPROPRIÉTÉ SERVICES PEUT VOUS AIDER

I. Il y a « bureau d'études » et « bureau d'études »

Depuis la mise en place des contrôles techniques, nous avons noté que nous avons affaire à différents types de bureaux d'études, qui sont plus ou moins respectueux de l'intérêt des copropriétaires.

1. Certains contrôles sont faits uniquement par des « *remplisseurs de check-lists* » et n'auront que peu d'intérêt, ces « *contrôleurs* » étant incapables de vérifier réellement la qualité de la maintenance.
2. Certains contrôles seront réalisés par des gens qui vont, comme on a dit, « *ouvrir le parapluie* » et mettre en avant un tas de problèmes de soi-disant sécurité qui vont donner lieu à un « *tas de devis* » produisant des « *tas d'or* » (pour ascensoristes peu scrupuleux et syndicats de même calibre).
3. Certains seront effectués par des filiales de gros ascensoristes ou de syndicats faisant l'impasse sur les défauts d'entretien.
4. Enfin, heureusement, certains contrôles seront comme on les aime :
 - ils se contenteront de signaler uniquement ce qui n'est pas conforme aux obligations légales ;
 - mais aussi ils signaleront **TOUS** les problèmes de maintenance.

Ce sont ces « *contrôleurs* » loyaux que nous recherchons et référençons à l'ARC.

II. Attention aux coûts et à la prestation proposée

L'amplitude des prix va de 350 à 750 €. Certains syndicats (intéressés ou non) vont signer des contrats de groupe pour tous leurs immeubles sans que vous ayez votre mot à dire (c'est d'ailleurs ce que font le groupe LOISELET et sa filiale EXXECO, bien connus des adhérents de l'ARC).

Les contrôles les moins chers pourront s'avérer en fait coûteux (trop de prescriptions supplémentaires) ou inefficaces (pas d'analyse de la maintenance).

Bref, encore une fois, tout et son contraire sans qu'il soit très facile de s'y retrouver...

Alors ? Comment savoir ?

III. La façon dont Copropriété-Services aide les adhérents de l'ARC : deux contrôles en un

- a) Copropriété-Services s'est rapprochée de bureaux d'études indépendants qui ont pour but de servir les intérêts de la copropriété et de ses copropriétaires. À ce titre nous avons négocié tout d'abord le fait que le conseil syndical soit avisé du passage du contrôleur afin qu'il puisse suivre l'intégralité du travail du diagnostic. Cela permettra de montrer concrètement les éventuels défauts d'entretien et les conséquences que cela a engendré ou engendrera.
- b) Le bureau d'études proposera un prix spécial « *adhérent collectif* » de l'ARC . Ce prix se veut bon marché. C'est-à-dire qu'il est « *correct* », mais pas « *cassé* ». Dans les environs de 450 €. Pourquoi ? Parce que nous avons demandé à ces bureaux d'études de respecter intégralement le décret concernant les contrôles et donc :
 - non seulement de signaler ce qui n'est pas en conformité avec les textes ;

- mais aussi de ne pas demander le changement de pièce ou d'équipement (aux frais de la copropriété) de façon abusive ;
- et aussi et surtout de signaler les problèmes de maintenance et donc de préciser tout ce que l'ascensoriste devra faire pour respecter son contrat.

Or, faire correctement ces contrôles prend du temps et d'autant plus lorsqu'il faut le faire avec pédagogie.

Voilà pourquoi nous ne voulons pas de prix « *cassé* » et évitons les « *low costs* », comme on dit.

N'hésitez pas à nous contacter pour aller plus loin.

Chapitre 4.

Le nouvel « accord-cadre 2012 » négocié par l'ARC

Pour 2012-2013, l'ARC a négocié un nouvel accord-cadre concernant l'entretien des ascenseurs et les contrats, cet accord inclut un contrat type. Le nouveau contrat type intègre les clauses obligatoires prévues par le décret du 7 mai 2012, évidemment rédigées dans l'intérêt des copropriétaires. Si vous êtes adhérent collectif à l'ARC, vous pouvez :

- soit bénéficier de cet accord-cadre avec certains ascensoristes ;
- soit vous inspirer de notre contrat type et du libellé très précis des clauses qui s'y trouvent pour négocier de bonnes clauses avec votre ascensoriste ou tout autre ascensoriste.

Les textes complets et détaillés de l'ensemble des clauses de ce contrat type sont disponibles sur notre site Internet, pour nos adhérents collectifs.

Nous donnons ci-dessous le titre des articles spécifiques qu'il contient avec – à chaque fois – quelques commentaires de notre part.

ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES VIS-À-VIS DES ADHÉRENTS DE L'ARC

Article 1 - État des lieux initial

Cet article est très important, car il permet de préserver les intérêts du syndicat. Y est, en particulier, précisée la façon dont sont traités les éventuels problèmes liés à la **vétusté** ; un développement spécial permet, en particulier, de prémunir la copropriété contre les devis de remise en état intempestifs...

Article 2 - Liste des opérations et vérifications périodiques

Cet article intègre – entre autres – les dispositifs et dispositions qui permettent à la copropriété de faire les contrôles du travail effectué (ou non) par l'ascensoriste.

Article 3 - Modalités des visites de maintenance

Cet article se doit d'être le plus précis possible pour favoriser les contrôles de la part de la copropriété.

Article 4 - Informations aux représentants habilités du syndicat des copropriétaires pour leur permettre d'être présent aux visites de maintenance

Nouvel important article consécutif au décret du 7 mai 2012.

L'article précise comment le conseil syndical sera avisé à l'avance des dates de visite de maintenance ainsi que des éléments qui seront contrôlés et précise les sanctions attachées au non-respect de ces dispositions.

Article 5 - Accès aux installations

Article très important pour éviter que l'ascensoriste n'empêche l'accès à la machinerie, même accompagné.

Article 6 - Suivi du trafic par le client

Grâce à cet article, le conseil syndical pourra obtenir toutes les informations nécessaires sur le trafic de l'ascenseur pour adapter, éventuellement, le contrat et mieux contrôler l'adaptation de la maintenance au trafic.

Article 7 - Délais de désincarcération

Aménagement du contrat de base pour prévoir des délais de désincarcération réduits dans un créneau horaire plus large.

Article 8 - Délais de dépannage

Aménagement du contrat de base pour prévoir des délais de dépannage réduits avec des pénalités en cas de retards.

Article 9 - Informations des usagers en cas de panne ou immobilisation de l'appareil

Cet article satisfait aux obligations d'informer les usagers des causes ou de l'origine de la panne.

Article 10 - Délai de remise en service

En cas de panne ou de mise à l'arrêt, l'ascensoriste devra indiquer la date de remise en état de l'appareil.

Article 11 - Taux de panne admissible

Au-delà d'un certain seuil de panne, le contrat de maintenance pourra être dénoncé de plein droit par le syndicat des copropriétaires sans pénalités (voir aussi article 23).

Article 12 - Pénalités

Cet article, lui aussi très important, est, dans notre contrat type, très complet et très détaillé ; en voici le début :

- « *Des pénalités seront appliquées dans le cas suivant :*
 - *dépassement du nombre de pannes annuelles contractuelles,*
 - *indisponibilité pour cause de panne,*
 - *dépassement des délais d'intervention (désincarcérations et dépannages),*
 - *dépassement des délais de remise en service,*
 - *dépassement des délais de changement des pièces,*
 - *absence de remplissage du carnet d'entretien ou absence d'information immédiate du propriétaire en cas de vandalisme.*

- *Pour le calcul des pénalités, il sera admis :*
 - *un plafonnement de celles-ci à 20 % du montant annuel de la redevance du contrat de maintenance de l'ascenseur (toutes pénalités cumulées),*
 - *une tolérance de 10 % sera appliquée automatiquement dans le calcul des délais et temps admis, avant application des pénalités... »*

Suivent deux pages permettant de bien calculer les pénalités.

Article 13 - Vétusté

La rédaction adaptée de cet article est très importante pour éviter d'avoir à supporter des frais automatiques une fois passée la durée fixée par les ascensoristes pour déterminer la vétusté (10 ans, 15 ou 20 ans selon les pièces...). Nous avons obtenu de très bonnes conditions concernant cet article, qui constitue souvent un véritable « *piège* » à devis chez les grands ascensoristes.

Article 14 - Travaux non compris dans le contrat

Grâce à cet article, le syndicat des copropriétaires pourra faire appel à un autre ascensoriste sans que la société titulaire du contrat de maintenance ne puisse s'y opposer.

Article 15 - Carnet d'entretien papier et électronique

Le conseil syndical pourra à distance suivre l'entretien et les réparations faites sur l'ascenseur.

Article 16 - Rapport annuel d'activité

L'ascensoriste est tenu de faire un rapport annuel d'activité de l'entretien de l'ascenseur : travaux faits, pannes, etc. Cet article précise ce point.

Article 17 - Avenants et modifications du contrat d'entretien

L'ascensoriste ainsi que le conseil syndical pourront proposer au cours du contrat de maintenance de l'ascenseur des avenants au contrat. Par ailleurs, en cas de textes réglementaires ou législatifs plus avantageux pour le syndicat des copropriétaires, l'ascensoriste devra automatiquement insérer les nouvelles obligations dans le contrat de maintenance sans attendre la date limite de mise en conformité.

Article 18 - Installation d'un système de télésurveillance électronique au frais du client

Cet article inclut la possibilité, pour la copropriété, d'installer un système de télésurveillance à des conditions avantageuses.

Article 19 - Modernisation

Article très important, évidemment, pour éviter de « *mauvaises* » surprises.

Article 20 - Sous-traitance

Cet article pose l'interdiction formelle de faire appel à de la sous-traitance sans en aviser le syndic et le conseil syndical.

Article 21 - Interdiction de cession

Article qui permet d'éviter d'être « *vendu* » à un grand ascensoriste.

Article 22 - Définition des garanties apportées par les contrats d'assurance de l'ascensoriste

Il s'agit d'une obligation légale.

Article 23 - Résiliation pour inobservances des dispositions contractuelles substantielles

Il s'agit, là encore, d'un nouvel article, suite à la publication du décret du 7 mai 2012 ; naturellement nous en avons particulièrement soigné la rédaction.

Article 24 - Résiliation en cas de gros travaux

Autre nouveauté très importante. Il est néanmoins essentiel de rédiger une clause qui écarte les conditions financières dissuasives. C'est ce que nous avons fait.

Article 25 - Présence d'un technicien lors des contrôles techniques quinquennaux

Nouvelle clause également consécutive au décret du 7 mai 2012. La rédaction de cet article doit être particulièrement soignée. La gratuité doit être acquise (prestation incluse dans le contrat et non facturée à part).

Article 26 - Disponibilités des pièces de rechange

L'ascensoriste s'engage sur le délai des changements des pièces sous peine de pénalités.

Avec Vuibert

Apprenez à mieux gérer votre copropriété !

Article 27 - Fin de contrat et état des lieux final

Nous avons enfin obtenu – après six ans d'action auprès des ministères – que le propriétaire d'un ascenseur puisse imposer une telle clause (« *état des lieux final* ») dans les contrats ; cet article devient donc un article essentiel.

À noter cependant que ne sont introduites des dispositions concernant l'état des lieux final **QUE** si le propriétaire de l'appareil – en l'occurrence la copropriété – l'exige, d'où l'importance de notre accord-cadre.

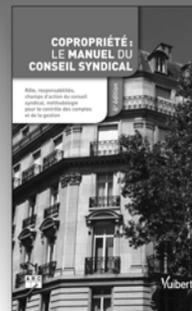
Article 28 - Litiges

Notre accord-cadre prévoit une procédure qui permet de gérer un éventuel litige qui opposerait les syndicats des copropriétaires à son ascensoriste. La décision qui sera prise par l'autorité désignée sera opposable aux parties.

*

Comme on peut le comprendre, la rédaction de chacune de ces clauses nécessite beaucoup d'expériences et de capacités de négociation ; d'où – encore une fois – toute l'importance et l'intérêt de ce contrat type auquel nous vous renvoyons si vous êtes concernés.

Donnez plus d'efficacité à votre conseil syndical !



978-2-711-76442-6
352 p. • 17,50 €

Maîtrisez les finances de votre copropriété !



978-2-711-76461-7
160 p. • 10 €

Tout ce qu'il faut savoir sur la copropriété !



978-2-711-76441-9
384 p. • 18,50 €



978-2-711-76428-0
160 p. • 11 €



978-2-711-76433-4
160 p. • 11 €



978-2-711-76421-1
160 p. • 11 €



978-2-311-00298-0
160 p. • 10 €



978-2-311-00300-0
160 p. • 10 €



978-2-311-00299-7
160 p. • 10 €



978-2-711-76434-1
160 p. • 11 €



À PARAÎTRE :
978-2-311-00874-6
160 p. • 11 €



À PARAÎTRE :
978-2-311-01016-9
160 p. • 11 €

GUIDES THEMATIQUES ET CONTRATS-TYPE

GUIDES : TITRES		Édition	Nombre de pages	Prix public	Prix remisé jusqu'au 31/08/2013
Les « Manuels »	La Copropriété Pratique en 300 Questions	11 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Copropriété: Le Manuel du Conseil Syndical	6 ^{ème} éd.	352	17,50 €	16,00 €
	Travaux et maintenance en copropriété	3 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Ascenseurs, Comment éviter le pire ?	2 ^{ème} éd.	288	15,00 €	15,00 €
	La comptabilité pour tous	2 ^{ème} éd.	384	18,50 €	17,00 €
	Le règlement de copropriété en 200 questions	2 ^{ème} éd.	320	16,00 €	16,00 €
	Copropriété : le temps des économies d'énergie	2008	352	18,50 €	17,00 €
	Gérer soi-même son logement locatif	2006	320	16,50 €	15,00 €
	Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL	2005	352	17,50 €	16,00 €
	Copropriété : tout sur l'assemblée générale	1 ^{ème} éd.	352	18,50 €	17,00 €
« Les Essentiels »	Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté	1 ^{ème} éd.		11,00 €	11,00 €
	Copropriété améliorer sa gestion avec internet	1 ^{ème} éd.		11,00 €	11,00 €
	Faites baisser vos charges de votre copropriété	2009	160	11,00 €	10,00 €
	Les comptes de la copropriété	1 ^{ème} éd.	157	11,00 €	10,00 €
	Soyez un conseil Syndical de copropriété efficace	2010	160	11,00 €	10,00 €
	L'assemblée générale en copropriété	2010	157	11,00 €	10,00 €
	Savoir traiter les impayés en copropriété	2011	156	10,00 €	9,00 €
	Decider et contrôler les travaux en copropriété	2011	149	10,00 €	9,00 €
	Bien choisir son syndic de copropriété	2011	158	10,00 €	9,00 €
"Les Documents Pratiques"	Carnet d'entretien et de maintenance	2007	50	15,00 €	15,00 €
	Savoir lire et exploiter les cinq annexes	2010	25	10,00 €	10,00 €
	Registre du suivi du conseil syndical	2010	82	5,00 €	5,00 €
	Contrat type d'entretien des ascenseurs	2012	33	8,50 €	8,50 €
"Les guides à 2 €"	Les 25 gestes de premier secours en matière d'analyse des comptes	2012	30	2,00 €	2,00 €
	Les impayés en 25 questions	2012	25	2,00 €	2,00 €
	Comment je suis devenu syndic benevole	2012	30	2,00 €	2,00 €
	Comment bien négocier son contrat de syndic		38	2,00 €	2,00 €
DVD	DVD « La comptabilité pour tous »	2009		13,00 €	13,00 €
	DVD « Tout savoir sur les appels de charge »	2011		5,00 €	5,00 €
	Guide de la bonne gestion	2013	256		Gratuit
	Amélioration technique des Bâtiments Collectifs	2011	344		35,00 €

Frais de port 1 guide 4,10 €
 Frais de port à partir de 2 guides 6,30 €
 Dont TVA : 7%



Une équipe
à votre service pour
vous accompagner
dans vos différents
projets de réalisation,
de modernisation
et de maintenance.

Votre
partenaire
ascensoriste

**S'ENGAGE
ET SIGNE UN ACCORD CADRE
POUR
LES ADHERENTS DE L'ARC**



KYO ASCENSEURS
 9, avenue des Erables - 95400 VILLIERS-LE-BEL
 Tél. 01 34 04 11 55 - Fax : 01 34 04 11 50

