

25 millions de propriétaires

DOSSIER P.14

Déclarer vos revenus de location

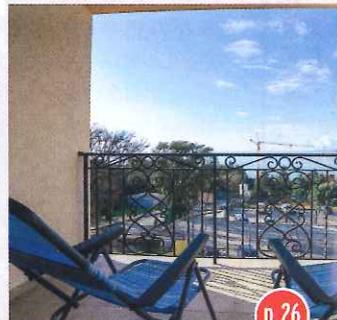
**Leur propriété est
notre patrimoine**



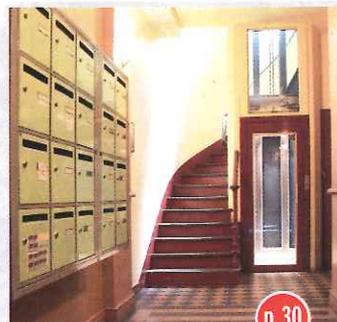
**Le marché locatif
est en berne**



**Retour sur les locations
saisonnnières**



**Ascenseurs : entretien
et contrôle technique**



Entretien et contrôle technique des ascenseurs

L'ascenseur est le mode de transport le plus sûr et le plus utilisé au monde. En contrepartie, c'est un univers très fortement réglementé. Entre contrat de maintenance et contrôle technique quinquennal, les obligations sont nombreuses pour les propriétaires et copropriétaires.

Catherine ZUCCA, Directeur Général du Bureau d'Etudes ACCEO

Les obligations du propriétaire ou copropriétaire sont :

- **Avoir un contrat de maintenance.**
- **Faire réaliser un contrôle technique quinquennal tous les 5 ans.** Ce contrôle doit être réalisé par un bureau de contrôle agréé et indépendant. L'ascensoriste ne peut pas le réaliser ni le sous-traiter pour des raisons évidentes d'indépendance.
- **Réaliser les travaux de mise en sécurité obligatoires imposés par la loi SAE (Sécurité des Ascenseurs Existants).** Les travaux devraient être déjà tous réalisés à ce jour. Les travaux avaient 2 dates butoir d'exécution pour les ascenseurs situés dans des bâtiments à usage principal d'habitation : 2010 et 2014.

Le contrat de maintenance

Il est rendu obligatoire par le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 modifié, l'arrêté du 18 novembre 2004 et le décret n° 2012-674 du 7 mai 2012 qui a apporté des précisions et complément aux textes d'origine avec pour objectifs le renforcement de la sécurité des installations et l'amélioration de la qualité de l'entretien.

Les clauses réglementaires définissent le contenu de l'entretien minimal et les clauses devant être inscrites et décrites par les prestataires dans le contrat.

Face aux obligations minimales réglementaires et au Contrat Minimal, est apparu le Contrat Etendu qui offre des avantages complémentaires et des extensions de service ou de garanties par rapport au contrat minimal.

Que contient un contrat d'entretien Minimal ascenseur selon la réglementation ?

Les obligations sont régies par le décret 2004-964 du 9 septembre 2004, l'arrêté du 18/11/2004 et le décret 2012-674 du 7 mai 2012.

L'entretien d'un ascenseur a pour objet d'assurer son bon fonctionnement et de maintenir le niveau de sécurité, le propriétaire d'une installation d'ascenseur doit prendre les dispositions minimales suivantes :

- **Opérations et vérifications périodiques**
 - a) Une visite toutes les six semaines en vue de surveiller le fonctionnement de l'installation et effectuer les réglages nécessaires ;
 - b) La vérification toutes les six semaines de l'efficacité des serrures des portes palières et, s'il y a lieu, des dispositifs empêchant ou limitant les actes portant atteinte au verrouillage des portes palières ;
 - c) L'examen semestriel du bon état des câbles et la vérification annuelle des parachutes ;
 - d) Le nettoyage annuel de la cuvette de l'installation, du toit de cabine et du local des machines ;
 - e) La lubrification et le nettoyage des pièces ;
- **Opérations occasionnelles**
 - a) La réparation ou le remplacement, si elles ne peuvent pas être réparées, des petites

Le contrat Etendu est un pur document contractuel signé entre les parties. Aucune réglementation n'entoure à ce jour ce que doit contenir le contrat étendu. Seule l'AFNOR a rédigé un guide permettant de donner les conditions plancher définissant un contrat étendu.



© Michèle Guerin

pièces de l'installation présentant des signes d'usure excessive dont voici la liste imposée par l'arrêté du 18/11/2004 :

- **Cabine** : boutons de commande, y compris leur signalisation lumineuse et sonore, paumelles de portes, contacts de porte, ferme-porte automatique de porte battante, coulisseaux de cabine, y compris garnitures, galets de suspension et contact de porte, interface usager d'appel de secours (boutons avec leurs signalisations, hautparleur), dispositif mécanique de réouverture de porte.
- **Paliers** : ferme-porte automatique de porte battante, serrures, contacts de porte, paumelles de porte, galets de suspension, patins de guidage des portes et boutons d'appel, y compris voyants lumineux, contrepoids ou ressort de fermeture des portes palières.
- **Machinerie** : balais du moteur et tous fusibles.
- **Gaine** : coulisseaux de contrepoids.
- **Éclairage** : ampoules cabine, machinerie et gaine, ainsi que l'éclairage de secours (batteries, piles et accumulateurs).

La réparation ou le remplacement des pièces citées ci-dessus incombe à l'entreprise titulaire du contrat d'entretien lorsque, dans les conditions normales d'utilisation, elles présentent une usure excessive ou sont défectueuses.

b) Les mesures d'entretien spécifiques destinées à supprimer ou atténuer les défauts présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil qu'aura repérés le contrôle technique quinquennal.



c) En cas d'incident, les interventions pour dégager des personnes bloquées en cabine

ainsi que le dépannage et la remise en fonctionnement normal de l'ascenseur.

d) Lorsque des pièces importantes de l'installation, autres que celles mentionnées ci-dessus, sont usées, le propriétaire fait procéder à leur réparation ou à leur remplacement si elles ne peuvent pas être réparées.

Formalisation du contrat

Le propriétaire passe un contrat d'entretien écrit avec une entreprise habilitée et compétente pour intervenir sur les ascenseurs, ascenseurs de charges, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et installations de parking automatique de véhicules.

Le contrat comporte les clauses minimales suivantes :

- a) L'exécution des obligations périodiques et occasionnelles (voir ci-dessus) ;
- b) La durée du contrat, qui ne peut être inférieure à un an, les modalités de sa reconduction ou de sa résiliation. La clause de résiliation indique les manquements graves de l'une ou l'autre des parties donnant lieu à la résiliation de plein droit du contrat. Elle fixe également les conditions permettant de résilier le contrat, moyennant un préavis de trois mois, lorsque des travaux importants, tels que définis au II, sont réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat ;
- c) Les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange, et l'indication du délai garanti pour le remplacement des petites pièces prévues dans les clauses minimales ;
- d) Les conditions de constitution du carnet d'entretien et de communication de son contenu au propriétaire ;
- e) Les garanties apportées par les contrats d'assurances de l'entreprise d'entretien ;
- f) Les pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations contractuelles ainsi que les modalités de règlement des litiges ;
- g) Les conditions et modalités de recours éventuel à des sous-traitants ;
- h) Les conditions dans lesquelles peuvent être passés des avenants ;

- i) La formule détaillée de révision des prix ;
- j) Les modalités d'information et de communication permettant la présence d'un représentant du propriétaire en vue de tout échange d'informations utiles lors des visites régulières du technicien d'entretien ;
- k) Les modalités de mise à disposition du personnel compétent pour accompagner le contrôleur technique quinquennal obligatoire.

La description, établie contradictoirement entre le prestataire entrant et le propriétaire, de l'état initial de l'installation ainsi que le plan d'entretien sont annexés au contrat.

Sur demande du propriétaire, le contrat fixe également les conditions pour que soit établie une description de l'état final de l'installation dans les deux mois précédant l'échéance du contrat ou sa résiliation.

À savoir

L'arrêté initial du 18 novembre 2004 indique que si une clause de réparation et de remplacement de pièces importantes (autres que celles listées par la réglementation) est prévue, elle doit faire apparaître distinctement les délais d'intervention et la rémunération prévus pour cette prestation.

Cette indication non détaillée par la réglementation ouvre le champ contractuel des contrats Etendus proposés par l'ensemble des prestataires et dont les contenus sont négociables et adaptables pourvu qu'ils respectent les fondements de la réglementation.

En annexe au contrat lors de la signature :

- Le propriétaire remet à l'entreprise :

- La description des caractéristiques de l'ensemble de l'installation,
- La documentation technique, les dispositions de remise en service, les outils spécifiques et notices d'utilisation nécessaires à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service de tout ou

DÉCRYPTAGE

partie de l'installation. Notamment les dispositifs de téléalarme doivent être accessibles pour la réalisation des tests cycliques et la modification du numéro de réception des appels.

- La notice des instructions nécessaires à l'exécution des tâches d'entretien. A défaut, l'entreprise élabore cette notice. En fin de contrat, la notice d'instructions est remise au propriétaire ainsi que tous les éléments, outils et documents que le propriétaire aura remis au prestataire pour entretenir son appareil.

À savoir

La possibilité d'intégrer une clause de réparation de pièces autres que celles listées par la réglementation a donné lieu aux contrats dits « Étendus » qui sont alors régis par le domaine contractuel entre les parties. L'AFNOR a créé un guide dont la vocation est de donner les limites plancher de ce que doit être ou devrait être un contrat étendu.

En la matière, il n'existe pas de contrat type. Et tout contrat étendu doit être lu et analysé en détail pour vérifier qu'il est conforme à la réglementation, conforme aux règles de l'Afnor et adapté à l'usage de son appareil.

Les différences entre le Contrat Minimal et le Contrat Étendu selon la réglementation et les propositions de l'AFNOR

Les prestations et les conditions d'exécution se différencient de par l'arrivée des clauses de vétusté sur les pièces de l'appareil et le fait d'inclure dans le contrat des clauses intégrant des pièces détachées autres que celles listées dans le cadre réglementaire minimal.

Clauses de vétusté - A minima selon l'AFNOR :

- 10 ans sur les pièces électroniques

- 20 ans sur les pièces électromécaniques
 - 30 ans sur les pièces mécaniques
- Au-delà de ces délais, la réparation ou le remplacement des pièces dites importantes n'est plus assuré au titre du contrat.

L'AFNOR propose également une liste des pièces détachées dans le cadre de l'écriture du contrat à clauses étendues et que vous aurez à contrôler, adapter en fonction de votre appareil ou négocié. La liste n'est pas exhaustive et peut être adaptée : câblages électriques ou électroniques, opérateur de porte, dispositif de commande de manœuvre d'inspection, tout dispositif de réouverture de porte sans choix, parachutes, rollers, dispositifs de demande de secours et son système de batterie, signalisation de position et de direction, garde-pieds mobile, dispositifs anti-dérive hydraulique, Arbre à vis, engrenage, poulie, paliers, roulements, coussinets, mâchoires, bobine, garnitures...

Le contrôle technique quinquennal réglementaire

Les travaux de mise en conformité imposés par la réglementation sur la Sécurité des Ascenseurs Existants ont donné lieu à la création d'un contrôle technique quinquennal réglementaire (CTQ) à charge du propriétaire de l'ascenseur.

Pour rappel, les travaux de mise en sécurité devraient normalement aujourd'hui être tous réalisés. En effet, la réglementation imposait à tous les propriétaires d'ascenseur à les réaliser avant le 1^{er} juillet 2014.



À savoir

La mise en place d'un contrat doit faire l'objet d'un contrôle minutieux sur :

- les clauses qui conditionnent l'exécution de votre contrat. Notamment, les conditions d'applications de pénalités, les délais d'intervention, de remise en service, les heures d'intervention en cas d'appel.
- Les clauses qui définissent la prise en charge des pièces détachées :
- Dans le cadre d'un contrat minimal, vous devez retrouver en base les pièces détachées listées dans l'arrêté du 18/11/2004 listées ci-avant,
- Dans le cadre d'un contrat étendu vous devez vérifier que les pièces prises en charges soient adaptées à votre installation et surtout que les clauses de vétusté soient applicables sur votre installation. Si votre appareil a 35 ans et que votre contrat limite la prise en charge à 30 ans, le contrat minimal est préférable sauf si vous décidez de rénover ou de remplacer votre appareil prochainement. Ce peut être également le cas sur une seule partie de votre installation comme une armoire de manœuvre de 21 ans ou un groupe de traction de 35 ans avec le reste de votre installation rénovée en 2012 suite aux travaux de mise en conformité. La prise en charge ne s'appliquera pas sur ces pièces dont la vétusté est d'ores et déjà dépassée.

Vous pourrez également rencontrer des clauses de vétusté variable en fonction de la marque d'un constructeur. Un constructeur peut favoriser sa marque et peut proposer des clauses de prises en charge plus importantes. Mais bien souvent aujourd'hui nous disposons d'appareil ou plusieurs marques ont été installées et dans ce cas l'avantage pourrait bien tourner en votre défaveur.

Rappel de la réglementation

Le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 modifié par le décret n° 2012-674 relatif à la sécurité des ascenseurs, pris en application de la loi 590-2003 du 2 juillet 2003 a pour finalité d'assurer et de renforcer la sécurité des utilisateurs et des personnels intervenant sur les ascenseurs.

Le texte rend obligatoire une liste de travaux de mise en sécurité, renforce l'obligation de souscrire un contrat d'entretien et instaure un contrôle technique quinquennal des installations. Il impose au propriétaire d'un ascenseur la réalisation tous les 5 ans d'un contrôle technique de son installation.

Qui réalise le contrôle technique quinquennal ?

Les compétences sont définies par arrêtés (arrêté du 15/06/2005 modifiant l'arrêté du 13/12/2004).

Ce contrôle doit être réalisé par un tiers compétent et totalement indépendant, sans aucun lien financier avec le prestataire de maintenance ou le propriétaire. La sous-traitance n'est pas autorisée pour la réalisation d'un CTQ.

Le propriétaire peut faire appel à :

- Un contrôleur technique du bâtiment

bénéficiant d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les ascenseurs

- Un organisme habilité de l'UE chargé d'effectuer l'évaluation de la conformité d'ascenseurs soumis au marquage CE
- Une personne morale employant des salariés dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité par le COFRAC
- Une personne Physique titulaire d'une certification délivrée par un organisme accrédité

Comment les trouver et s'assurer de leurs compétences ?

- Demander une copie de leur accréditation ou de leur certification spécifique
- Vérifier que celle-ci est toujours valide
- Vérifier sur les sites officiels suivants :

1. Les entreprises accréditées par le COFRAC seront sur le site suivant : <http://www.cofrac.fr/fr/easysearch?list> Il vous suffit de taper la dénomination sociale de l'entreprise contactée et de lancer la recherche.
2. La liste des bureaux d'études reconnus au titre de l'article R125-2-5 du CCH pour les contrôleurs techniques périodiques

des ascenseurs sur le site du ministère : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/securite-des-ascenseurs?xtmc=controle%20technique%20quinquennal%20ascenseur&xtrc=4>

3. La liste des personnes physiques certifiées par SGS sur le lien suivant :

<http://www.sgsgroup.fr/-/media/local/france/documents/brochures/sgs-ics-fr-liste-certifies-du-12-12-2016.pdf>

Documents mis à disposition du contrôleur par le maître d'ouvrage

Le propriétaire doit mettre à disposition du contrôleur les éléments suivants :

- Dossier technique comportant les caractéristiques principales de l'installation, s'il existe,
- Dernière étude de sécurité prévue par le décret 2008-1325 du 15 décembre 2008,
- Le cas échéant, le rapport de vérification établi après toute transformation ou modification importante de l'installation,
- Carnet d'entretien de l'ascenseur prévu à l'article R.125-2-1 du code de la construction et de l'habitation,
- Le cas échéant, le rapport du précédent contrôle technique.



DÉCRYPTAGE

Objectif du contrôle technique quinquennal

- Vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs prévus par le décret et que ceux-ci sont en bon état ;
- Repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Réaliser les essais de sécurité conformément à l'annexe de l'arrêt, notamment :

- Essai(s) du (des) système(s) de parachute(s),
- Essais des interrupteurs de fin de course.

À savoir

La vérification s'effectue en présence de l'ascensoriste prestataire de maintenance (vérifier que cette prestation est incluse à votre contrat et sous quelles conditions) pour effectuer les essais de sécurité.

Pour plus de quiétude, un propriétaire doit s'assurer que la prestation du contrôle technique achetée intègre bien une livraison de rapport conforme. Cela évite des surfacturations et surtout de penser disposer d'un rapport conforme alors qu'il ne l'est pas.

Si les essais ne sont pas réalisés, le contrôleur a l'obligation de l'indiquer sur son rapport. Dans ce cas, il appartient au propriétaire de vérifier et de déclencher une nouvelle intervention du contrôleur.

Que se passe-t-il en cas de défauts observés ?

2 types de défauts peuvent apparaître :

- **Ceux engageant la sécurité des usagers**

En cas de défaut sur les dispositifs de sécurité, une demande de mise à l'arrêt sera demandée par le BC pour réparation immédiate et avant remise en service.

- **Ceux remettant en cause la conformité de l'appareil ou le dysfonctionnement de systèmes de sécurité contrôlés**

Le contrôleur fournira une liste de ces préconisations au propriétaire qui devra faire réaliser les travaux par son prestataire de maintenance à titre gracieux ou onéreux en fonction des pièces prises en charge dans son contrat de maintenance.

Communication des conclusions

Le rapport est fourni dans un délai maximal d'un mois après le contrôle au propriétaire. Le rapport remis statue sur la conformité de l'appareil et des éventuels travaux à mettre en œuvre au titre de la réglementation.

Dans le cas où les essais de sécurité n'ont pas pu être réalisés lors du passage du BC, le rapport le mentionnera. Dans ce cas, le rapport est non conforme et doit être refait. Vous vérifierez les éventuels surcoûts si un second passage est

rendu obligatoire. Le propriétaire est responsable de la conformité du rapport de CTQ.

Le contrôle technique est un document accessible au propriétaire et sur demande aux locataires. C'est également un document demandé lors des ventes des biens immobiliers équipés d'un ascenseur.

Obligations et Responsabilité

Le premier contrôle technique quinquennal sur une installation ascenseur devait avoir lieu avant le 31/12/2011. Il doit être renouvelé tous les 5 ans. Vous devriez donc tous avoir ou être sur le point de réaliser votre second contrôle technique quinquennal.

En cas de non-respect de la réglementation, la responsabilité pénale du propriétaire peut être engagée.

Notre bon conseil

Le contrat doit être renégocié tous les 3 ou 5 ans pour faire une mise à jour de vos conditions contractuelles. Cette renégociation est idéalement basée sur un suivi annuel de votre prestataire pour assurer le bon suivi du fonctionnement et de l'entretien de l'appareil. Lors de ce rendez-vous annuel, vous pourriez notamment échanger avec votre prestataire sur les éléments clés du contrat que vous pouvez maîtriser, à savoir :

- Le bon remplissage du carnet d'entretien papier ou électronique,
- Le nombre de visites réalisées sur la période,
- Vérifier que les visites annuelles de sécurité sont inscrites sur le carnet d'entretien,
- Les délais d'intervention et de remise en service,
- Les relations clients avec les services commerciaux et techniques,
- La prise en compte des remarques des usagers et les réponses techniques apportées,
- La remise d'une attestation de levée des réserves émises par un bureau de contrôle ou d'étude le cas échéant.

Le contrôle des réserves de maintenance techniques ne pourra lui être réalisé que par un tiers indépendant et spécialisé en ascenseur. L'idéal pour une copropriété est de disposer d'une assistance technique qui permette ce soutien aux copropriétaires.