

T4

Actualisation le 10/02/05

LES ASCENSEURS EN COPROPRIETE

Le gouvernement a souhaité renforcer la sécurité dans les ascenseurs. La nouvelle réglementation a été votée en 2003 (loi du 2 juillet 2003, décret du 9 septembre et arrêtés des 18 novembre et 13 décembre 2004). Le nouveau dispositif comporte trois volets :

- . Modification des contrats d'entretien*
- . Contrôle technique des appareils tous les cinq ans.*
- . Mises aux normes de sécurité des ascenseurs par paliers de cinq ans*

LA SURVEILLANCE DU FONCTIONNEMENT DE L'ASCENSEUR

Avant de passer en revue les nouveautés, il est bon de rappeler quelques règles d'utilisation de l'ascenseur.

Le syndic doit donner des consignes au personnel chargé de l'entretien et de la surveillance de l'immeuble. Voici quelques exemples proposés par les spécialistes :

- en cas d'interruption de l'utilisation de l'appareil, placer une pancarte sur la porte du rez-de-chaussée, pour avertir les usagers ;
- ne pas laver les paliers à grande eau ;
- vérifier le bon fonctionnement de la porte palière et l'absence de dénivellation au palier ;
- faire respecter les charges autorisées en cas de déménagement et s'assurer que les bâches de protection sont mises.

LE CONTRAT D'ENTRETIEN

Jusqu'au mois de septembre 2005 (date d'application des nouvelles mesures), la copropriété avait le choix entre la formule du contrat complet et celle du contrat normal. Les prestations proposées étaient identiques, mais dans le contrat simple, la société facturait les réparations courantes et le remplacement des pièces. Le contenu des prestations dues était défini pour ces deux contrats par un arrêté du 11.3.1977.

La réglementation actuelle a augmenté les prestations dues

par l'entreprise pour le contrat de base. La copropriété qui préfère rester en contrat complet, maintiendra son contrat en cours, ou négociera un avenant si elle souhaite revoir la périodicité des passages ou diminuer les prestations. Cette situation est provisoire car le ministère envisage de reprendre un arrêté définissant les missions du contrat qui ne serait plus appelé complet, mais " étendu " ; et pour ce faire, il doit modifier loi et décret.

Autre nouveauté : désormais, le dépannage de l'installation se fera quelque soit le jour, férié ou non et 24h sur 24. Le contrat informera le client sur les délais de déblocage des personnes, de dépannage et de remise en service, et sur les modalités d'information des utilisateurs.

Le contrat est conclu pour une durée d'un an minimum. Il ne faut pas que la durée soit trop longue non plus et le conseil syndical veillera à ce que le délai de résiliation ne soit pas exagéré ; ce qui ferait obstacle à ses projets de changer de prestataire.

CONTENU DU CONTRAT

Le contrat comporte les énoncés suivants :

- liste des tâches selon la périodicité fixée par l'arrêté ;
- fréquence des visites ;
- durée du contrat, qui peut-être annuelle, modalités de sa reconduction ou de sa résiliation ;
- conditions de disponibilité et de fournitures des pièces de rechange, et indication du délai de remplacement ;
- les références du contrat d'assurance de la société ;
- pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution du contrat ;
- conditions et modalités de recours éventuels à la sous-traitance ;
- conditions dans lesquelles peuvent être passés des avenants
- formule détaillée de révision des prix.

En annexe, l'entreprise joint l'état des lieux contradictoire de l'installation et le plan d'entretien.

Pour la **clause de révision du prix**, l'entreprise donnera un exemple d'application et fournira les éléments de calcul, tels que les indices de référence pour que le client puisse rapidement faire un contrôle. Le contrat indique aussi la date à laquelle la révision est faite : date anniversaire du contrat ou une autre date.

PIÈCES RÉPARÉES OU CHANGÉES PAR L'ENTREPRISE

Dans le cadre du contrat, voici les pièces dont le remplacement ou la réparation est due, sans supplément de prix :

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, haut parleur), 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

Eclairage : ampoules cabine, machinerie et gaine, ainsi que l'éclairage de secours (batteries, piles et accumulateurs).

LES VISITES

La périodicité des visites est désormais de **six semaines** et non plus mensuelle. La copropriété est libre de maintenir une visite mensuelle, en raison d'une forte fréquentation. Un planning des vérifications et réglages est donné dans le tableau reproduit ci-après.

A chacune des visites, que ce soit pour l'entretien ou en dépannage, le technicien note ses observations, les interventions effectuées, les pièces changées. Pour les dépannages, il ajoute la date et la cause des incidents et les réparations faites. Il indique son nom, le jour, l'heure d'arrivée et de départ, et signe le carnet. Un contrôle des passages n'est pas inutile. **Attention** : une visite de dépannage ne compte pas au titre de la visite obligatoire.

En fin d'année, la société de maintenance remet au propriétaire un **rapport annuel d'activité**.

CHANGEMENT DE PRESTATAIRE

A l'occasion d'un changement de prestataire, il est impératif (mais non rendu obligatoire par la loi) de réaliser un **état des lieux " de sortie "** avec le prestataire que vous quittez.

Avant la signature d'un nouveau contrat, un état des lieux est réalisé avec la nouvelle entreprise choisie. Le propriétaire lui remet la notice technique de l'installation. Si cette notice n'existe pas ou a été égarée, l'entreprise se chargera de l'établir. Ensuite, il faudra veiller à ce qu'elle soit restituée au propriétaire en cas de résiliation du contrat. La société, remet au client un **plan d'entretien**, à titre d'information.

La renégociation des contrats

Les copropriétaires peuvent saisir l'occasion du nouveau texte pour revoir les conditions de leur contrat. En contrat complet, ils peuvent revoir la périodicité des visites, les clauses de résiliation, la durée du contrat, les conditions de révision du prix. Pourquoi pas aussi faire un appel d'offre pour vérifier les prix. Dans les copropriétés qui ont comme prestataire, le fabricant, le syndicat pourrait négocier sur les travaux pour la sécurité des salariés, même si ces travaux sont à faire en 2008.

LE CONTROLE TECHNIQUE

Bien qu'il soit demandé à la société de maintenance d'engager du personnel qualifié, il a été jugé indispensable de doubler l'obligation d'entretien par un contrôle technique des appareils tous les cinq ans. La mission du contrôleur va au delà de la vérification du bon état de l'ascenseur puisqu'il a

en charge aussi le contrôle du propriétaire : il vérifie si les travaux de sécurité obligatoires ont été réalisés.

Compte tenu des délais laissés aux propriétaires pour mettre les appareils en conformité avec les nouvelles normes de sé-

curité, le premier contrôle technique interviendra au plus tard le **3 juillet 2009**, pour les ascenseurs installés avant le 3 juillet 2003. Pour les autres, ce sera cinq ans après l'installation.

Le choix du contrôleur

Tous les contrôleurs sont assurés et indépendants des fabricants ou des sociétés de maintenance. Vous avez le choix parmi les différents types de contrôleurs retenus par les textes :

- . contrôleur technique agréé par le ministère du logement (voir le site du ministère)
- . organisme habilité dans le cadre du marquage CE
- . organisme ou expert certifié par un organisme accrédité

La certification est réalisée d'après un référentiel rédigé par le ministère du logement. Il est exigé 5 ans d'expérience dans le domaine des ascenseurs, plus trois ans d'expertise, et des compétences dans la procédure d'expertise.

Le contrôle

Il commence par un échange de pièces. Le contrôleur remet une attestation d'assurance au client, qui de son côté, lui remet pour examen le dossier de l'appareil qui comprend :

- le carnet d'entretien et le rapport annuel de la société de maintenance ;

- le dossier technique avec les caractéristiques de l'installation ;
- la dernière étude de sécurité (décret du 30 juin 1995) ;
- en cas de transformation ou modification importante : le rapport de vérification ;
- le précédent contrôle technique, lorsqu'il a été réalisé par un autre expert.

Les usagers seront préalablement informés de l'arrêt momentané de l'ascenseur le temps nécessaire à l'examen de l'installation. Si le contrôleur le souhaite, il peut demander la présence de l'entreprise d'entretien.

A la fin du contrôle, l'expert établit un **rapport** qui comporte l'énoncé des vérifications faites, et des défauts repérés. Il le transmet au propriétaire dans le mois de sa visite.

Comme le rapport concerne la sécurité des utilisateurs et non pas seulement des propriétaires, les locataires, voire toute personne qui dispose d'un titre d'occupation dans l'immeuble, a accès au rapport. Sur sa demande, une copie, payante sans doute, lui sera adressée, à moins qu'elle ne préfère se rendre chez le syndic pour en prendre connaissance.

L'ETUDE DE SECURITE DE 1995

En 1995, un décret avait renforcé la protection du personnel des entreprises chargées des interventions sur les ascenseurs (entretien ou travaux) par deux dispositions : la société de maintenance devait tous les cinq ans faire une étude de sécurité et le propriétaire de l'appareil avait l'obligation de faire des travaux pour remédier aux risques mis en évidence par l'étude. Mais ce texte ne s'applique pas aux immeubles d'habitation. Néanmoins, les études sont faites et généralement communiquées aux syndicats avec des propositions de travaux.

L'étude de sécurité est la propriété de l'ascensoriste qui l'a réalisée. Toutefois, il en remet une copie au syndic. Une fiche descriptive annexée à cette étude récapitule l'ensemble des risques mis en évidence. Elle est tenue en permanence à la disposition des travailleurs de l'entreprise, dans le local de la machinerie de l'ascenseur.

Les travaux de mise en sécurité rendus obligatoires à partir de juillet 2008 intègrent des travaux pour la sécurité du personnel de la société chargée de l'entretien. Mais celle-ci reste responsable jusque là et après cette date, en tant qu'employeur, des accidents de travail qui peuvent survenir aux personnes qu'il emploie. Ces travaux ne sont pas très oné-

reux pour l'entreprise lorsqu'elle est fabricant de l'appareil et on peut espérer que depuis 1995, elle a fait le nécessaire.

Le syndicat des copropriétaires est responsable, en sa qualité de "gardien" de l'ascenseur, des accidents causés aux personnes qui pénètrent dans les machineries : syndic, employé de l'immeuble, membre du conseil syndical, pompiers, experts, assureur... Sa responsabilité pourrait être retenue sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1er du code civil : responsabilité du fait des choses qu'il a sous sa garde.

La négociation en 2008

Lorsque l'entretien a été confié au fabricant de l'appareil, la copropriété devrait négocier la gratuité, un devis à prix coûtant, à défaut une sérieuse réduction, pour les travaux de sécurité qui concernent la protection des salariés de l'entreprise. En effet, parmi les travaux obligatoires il en est qui sont rendus nécessaires par une mauvaise conception du local technique par le constructeur (trop exigü par exemple), d'autres concernent l'appareil lui-même, tel que l'absence de protection contre la chute sur le toit de la cabine d'ascenseur, ou des poulies non protégées. La copropriété peut aussi faire valoir l'ancienneté des relations commerciales.

LES TRAVAUX DE SECURITE 2008

Les travaux concernent essentiellement les appareils installés avant le 27 août 2000, puisque les autres sont en principe conformes aux nouvelles normes de sécurité.

Les nouvelles exigences de sécurité portent sur la fermeture

des portes, l'accès sans danger à la cabine, la protection contre les chocs à la fermeture des portes, les chutes ou les dérèglements de vitesse de la cabine, les moyens d'appel d'une personne bloquée dans l'appareil. S'y ajoutent des travaux

propres à la sécurité des salariés de l'entreprise chargée de l'entretien.

Compte tenu du coût très important, un étalement sur quinze ans a été retenu. Les premiers travaux sont à réaliser pour le **3 juillet 2008**, puis **3 juillet 2013** pour la seconde tranche et **3 juillet 2018** pour la dernière.

Pour chaque mesure, il faut connaître l'équipement existant, vérifier les équivalences entre équipements pour choisir le bon matériel et éviter des travaux inutiles. La lecture du décret et de l'arrêté est donc indispensable pour ceux qui veulent vérifier les devis qui seront proposés. Ils auront également intérêt à consulter les bordereaux de prix des pièces et à faire jouer la concurrence.

LES TEXTES

Loi urbanisme et habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003, articles 78 à 81

Décret n°2004-964 du 9 septembre 2004

Décret n°95-826 du 30 juin 1995

Arrêtés des 18 novembre et 13 décembre 2004

LES GUIDES

.Questions-réponses sur la réglementation, Ministère du logement (en ligne sur internet (www.logement.equipement.gouv.fr/actu/ascenseurs))

. Guides AFNOR : les serrures, les parachutes et autres pièces (à paraître) (www.afnor.fr)

ADRESSES UTILES

Fédération des ascenseurs

48, boulevard Malesherbes, 75008 Paris

Tel. 01 40 08 04 23

Site internet : www.ascenseurs.fr

Association nationale pour l'information sur l'habitat (ANIL)

2, bd Saint-Martin 75010 Paris

Tel. 01 42 02 65 95

Délégations départementales : ADIL (consultations gratuites sur rendez-vous)

Site internet . www.anil.org

L'association des responsables de copropriété (ARC)

29, rue Joseph-Python, 75020 Paris

Tel. 01 40 30 12 82 - Fax. 01 40 30 12 63

Site internet : www.unarc.asso.fr

Association nationale de la copropriété coopérative (ANCC)

13, rue Littré, 75006 Paris

Tel. 01 42 22 14 14 - Fax 01 42 22 69 69

Site internet : www.syndicat-copropriete.com et www.copropriete-cooperative.com

L'union nationale de la propriété immobilière (UNPI)

11, quai Anatole France, 75007 Paris

Tel. 01 44 11 32 42

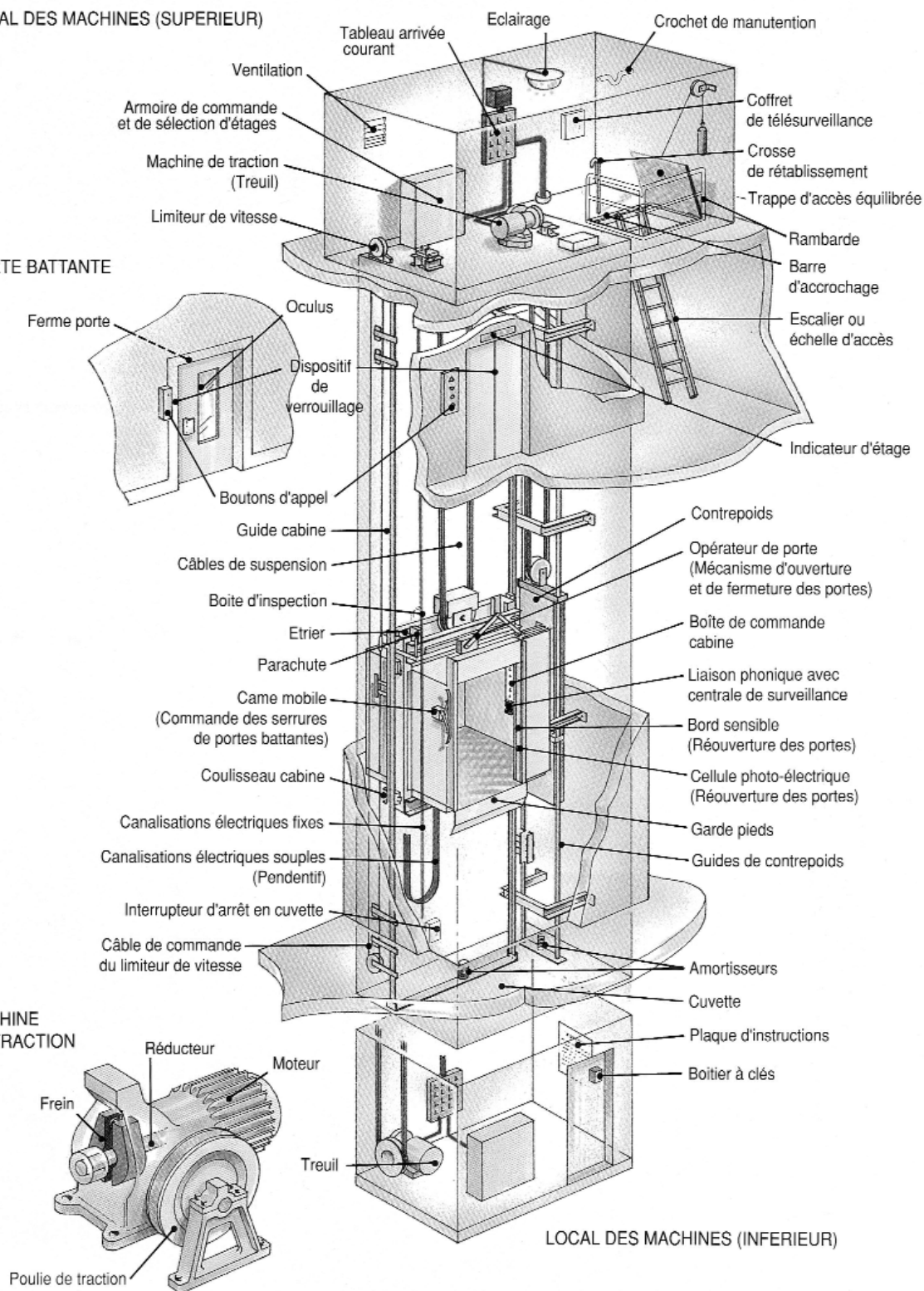
Site internet : www.unpi.org

LEXIQUE ASCENSEUR

LOCAL DES MACHINES (SUPERIEUR)

PORTE BATTANTE

MACHINE DE TRACTION



Source : Fédération des ascenseurs.

ANNEXE
LISTE DES OPÉRATIONS MINIMALES D'ENTRETIEN ET FRÉQUENCES MINIMALES DE VÉRIFICATION
(ASCENSEURS ÉLECTRIQUES ET HYDRAULIQUES)

OPÉRATIONS MINIMALES D'ENTRETIEN : liste des pièces ou mécanismes à vérifier	INTERVALLE maximum de six semaines	FRÉQUENCE minimale semestrielle	FRÉQUENCE minimale annuelle
Cuvette, toit de cabine, local des machines (propreté, éclairage)			X
Antirebond et contact (1)			
Amortisseurs			
Moteur d'entraînement et convertisseurs ou générateur, ou pompe hydraulique			
Réducteur			
Poulie de traction			X
Frein		X	
Armoire de commande			
Limiteurs de vitesse (cabine et contrepoids) et poulie de tension (1)			X
Poulies de déflexion/renvoi/mouflage			
Guides cabine et contrepoids/vérin			
Coulisseaux ou galets cabine et contrepoids/vérin			
Câblage électrique			
Cabine	X		
Parachute et/ou moyen de protection contre les mouvements incontrôlés de la cabine en montée ou tout autre dispositif antichute (soupape rupture, réducteur de débit pour ascenseurs hydrauliques)			X
Câbles ou chaînes de suspension et leurs extrémités		X	
Baies palières : 1. Vérification de l'efficacité des verrouillages et contacts de fermeture 2. Vérification course, guidage et jeux 3. Vérification câble, chaîne ou courroie et lubrification 4. Vérification mécanismes de déverrouillage de secours 5. Dispositif limitant les possibilités d'actes de vandalisme	X X		
Porte de cabine : 1. Vérification verrouillages et contacts de fermeture 2. Vérification course, guidage et jeux 3. Vérification câble, chaîne ou courroie et lubrification 4. Vérification des mécanismes de déverrouillage de secours 5. Vérification efficacité du dispositif de réouverture	X X		

OPÉRATIONS MINIMALES D'ENTRETIEN : liste des pièces ou mécanismes à vérifier	INTERVALLE maximum de six semaines	FRÉQUENCE minimale semestrielle	FRÉQUENCE minimale annuelle
Palier : précision d'arrêt et de nivelage	X		
Dispositifs hors course de sécurité			X
Limiteur de temps de fonctionnement du moteur			
Dispositifs électriques de sécurité : 1. Vérification du fonctionnement 2. Vérification de la chaîne de sécurité 3. Vérification des fusibles			
Dispositifs de demande de secours	X		
Commandes et indicateurs aux paliers	X		
Eclairage de la gaine			
Cuve hydraulique (niveau/fuites)	X		
Vérin hydraulique			
Canalisations hydrauliques			
Dispositif antidérive		X	
Bloc de commande			
Pompe à main/soupape de descente à commande manuelle			X
Limiteur de pression			
(1) Hors câbles. Il faut dissocier les câbles de l'organe fonctionnel auquel ils peuvent être associés.			

Nota. - Pour les lignes non cochées, la fréquence est laissée à l'appréciation des contractants.