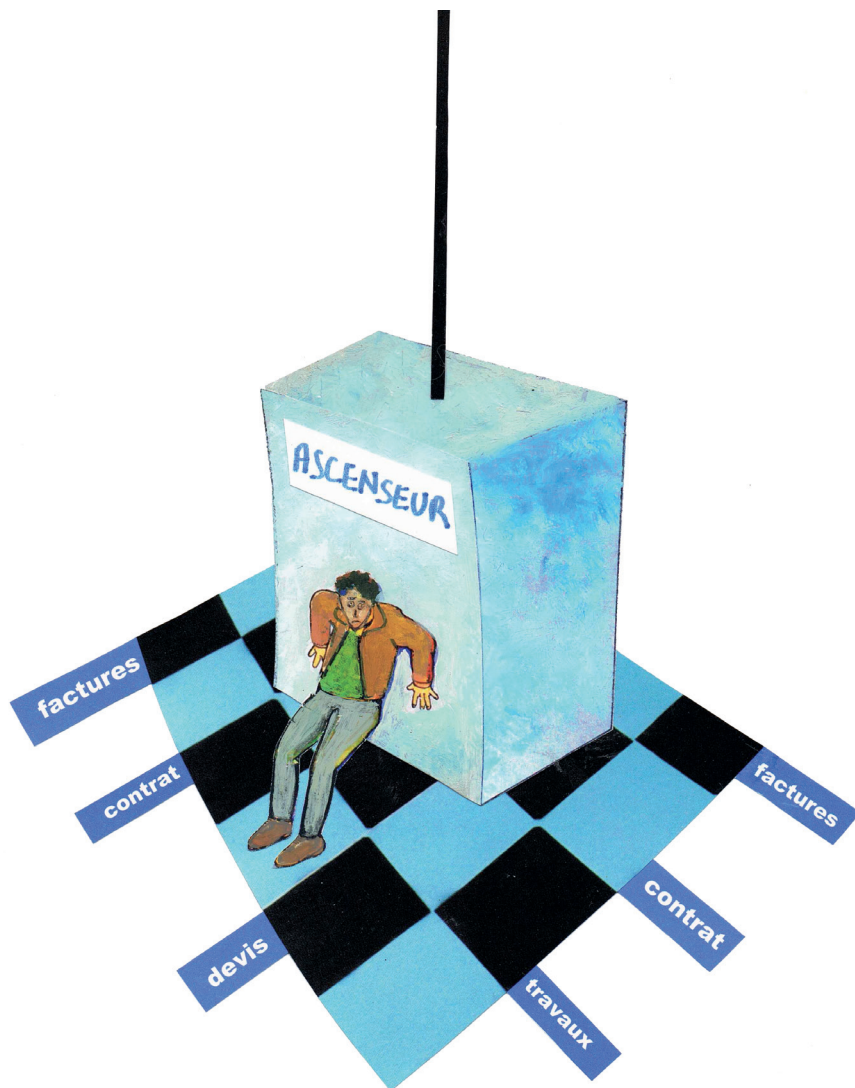


Ascenseur : contrats et travaux



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



***Ascenseur :
contrats et travaux***

SOMMAIRE

INTRODUCTION

CHAPITRE I : CONTRAT DE BASE OU CONTRAT «ETENDU»!

1. Contrat de base
2. Contrat étendu

CHAPITRE II : LES CLAUSES OBLIGATOIRES DES CONTRATS : ATTENTION AUX DETAILS

1. Clause de mise en œuvre des dispositions minimales d'entretien et de changement de pièces
2. Clause concernant la durée du contrat et les modalités de reconduction et de résiliation
3. Clause relative aux conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange
4. Clause concernant les délais en cas de remplacement des «*petites pièces*»
5. Clause concernant la description établie contradictoirement de l'état initial de l'installation
6. Clause concernant la tenue du carnet d'entretien
7. Clause de pénalité pour inexécution ou mauvaise exécution du contrat
8. Clause concernant les modalités de règlement des litiges.
9. Clause relative aux délais de dépannage, de désincarcération et de remise en service.
10. Clause concernant l'information des usagers lors des pannes
11. Clause concernant les conditions d'appels éventuels à des sous-traitants.
12. Clause relative aux conditions dans lesquelles peuvent être passés les avenants
13. Clause concernant la révision des prix et incluant d'une part une formule détaillée et illustrée de révision d'autre part la date de révision

CHAPITRE III : LES CLAUSES FACULTATIVES INDISPENSABLES A INTRODUIRE DANS SON CONTRAT OU A CORRIGER

1. Clause concernant l'accès aux installations
2. Clause concernant les travaux hors contrat
3. Clause concernant l'état des lieux en fin de contrat
4. Clause concernant l'engagement de laisser, en fin de contrat, les installations en bon état de fonctionnement et de sécurité
5. Clause concernant la modernisation
6. Clause concernant la vétusté
7. Autres clauses

CHAPITRE IV : L'ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE

1. Attention aux états des lieux d'entrée établis après l'entrée en vigueur du contrat
2. Les mauvais coups préparés par certains grands ascensoristes à l'occasion de la mise en place obligatoire des nouveaux contrats.

CHAPITRE V : La loi Chatel s'applique bien aux contrats d'ascenseur en copropriété

1. Qu'est-ce que la loi Châtel ?
2. La loi Chatel s'applique-t-elle aux syndicats de copropriétaires ?
3. Question/réponse ministérielle

CHAPITRE VI : LE RECAPITULATIF DES 17 POINTS DE SECURITÉ QUI DEVRONT ETRE PRIS EN COMPTE SUR CHAQUE ASCENSEUR

1. Verrouillage sécurisé des portes battantes palières
2. Dispositions anti- vandalisme concernant le déverrouillage des portes battantes des ascenseurs
3. Système anti contact sur les portes coulissantes
4. Clôture satisfaisante des gaines d'ascenseur
5. Protection en cas de survitesse en descente pour les ascenseurs électriques
6. Protection des usagers contre la chute en gaine
7. Pouvoir arrêter la cabine depuis la cuvette, la gaine ou le toit de la cabine
8. Accès sécurisé aux locaux techniques
9. Protection du personnel lorsqu'il pénètre en gaine ou en cuvette
10. Précision d'arrêt suffisante de la cabine aux paliers
11. Protection des usagers bloqués dans l'ascenseur ou du personnel bloqué par la cabine
12. Absence de dangerosité des portes palières vitrées
13. Protection contre les survitesses en descente (ascenseur hydraulique)
14. Protection du personnel de maintenance contre l'électrocution
15. Protection du personnel de maintenance en machinerie
16. Eclairage suffisant en local machinerie
17. Protection contre la survitesse en montée (ascenseur électrique de plus de 300 kilogrammes)

CHAPITRE VII : Quelle solution envisager pour respecter l'obligation de précision d'arrêt et de maintien à niveau ?

CHAPITRE VIII : ACCORD CADRE - ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE KYO VIS-A-VIS DES ADHERENTS DE L'ARC

1. article 1 – état des lieux initial
2. article 2 – opération et vérifications périodiques
3. article 3 – modalités des visites de maintenance
4. article 4 – accès aux installations
5. article 5 – suivi du trafic par le client
6. article 6 – délais de désincarcération
7. article 7 – délais de dépannage
8. article 8 – informations des usagers en cas de panne ou immobilisation de l'appareil
9. article 9 – délai de remise en service
10. article 10 – taux de panne admissible ou de dysfonctionnement
11. article 11 – pénalités
12. article 12 – vétuste
13. article 13 – travaux non compris au contrat
14. article 14 – carnet d'entretien
15. article 15 – rapport annuel d'activité
16. article 16 – avenants et modifications du contrat d'entretien
17. article 17 – installation d'un système de télésurveillance électronique au frais du client
18. article 18 – modernisation
19. article 19 – sous-traitance
20. article 20 – interdiction de cession
21. article 21 – définition des garanties apportées par les contrats d'assurance de kyo ascenseurs
22. article 22 – résiliation
23. article 23 – fin de contrat
24. article 24 – litiges
25. article 24 a – exclusivité

INTRODUCTION

UN GUIDE GRATUIT ESSENTIEL

Le présent guide vous aidera :

- à bien négocier vos contrats
- à bien négocier vos travaux
- Il reprend - pour une part - des extraits de notre guide (toujours à jour, toujours aussi indispensable) intitulé : «*Ascenseur, comment éviter le pire ?*»
- Mais il complète aussi ce guide :
 - en donnant des fourchettes de prix concernant les travaux obligatoires ;
 - en traitant du problème de l'application de la loi CHATEL aux contrats d'ascenseur ;
 - en donnant le détail de l'accord cadre signé avec la société KYO.

Si Vous voulez aller plus loin, c'est simple :

- a) vous pouvez lire le guide complet «*Ascenseur, comment éviter le pire?*»
- b) vous pouvez aussi lire nos nombreux articles sur le site de l'ARC - rubrique «*ascenseur*» ;
- c) enfin, vous pouvez venir consulter les spécialistes de l'ARC (si vous êtes adhérents collectifs à l'ARC), qui vous aideront à résoudre vos problèmes.

En attendant,
Bonne lecture à tous.

CHAPITRE I : CONTRAT DE BASE OU CONTRAT «ETENDU»!

Depuis 2004 la distinction entre contrat «*normal*» et contrat «*complet*» a disparu. Les textes ne prévoient plus qu'un contrat de base. Néanmoins a été mis en place un nouveau type de contrat - dit «*étendu*» - qui remplace le contrat «*complet*».

Que choisir ?

Voici, rapidement, les avantages et inconvénients de l'une ou l'autre formule, également en fonction de l'âge de l'appareil.

1. Contrat de base

Si votre appareil est récent, ce type de contrat peut suffire ; toutefois, si votre appareil n'est pas tout jeune, vous risquez de souffrir. En effet, si de grosses pièces s'avèrent nécessaires à changer, vous êtes pieds et poings liés à l'ascensoriste qui vous facturera ni la réparation au prix fort.

En tout état de cause, si vous prenez un simple contrat de base faites en sorte de faire voter par la copropriété la création d'une provision alimentée chaque année et représentant environ 25% du contrat simple (naturellement, faites placer cet argent sur un compte rémunéré).

2. Contrat étendu

Si votre appareil est récent, vous risquez de payer un contrat étendu pour rien; par ailleurs, si votre ascenseur est ancien, l'ascensoriste risque de faire durer le gros matériel au maximum (d'où des pannes plus fréquentes).

Le problème vient du fait que - contrairement à ce qui se passe en matière de chauffage - l'ascensoriste qui facture un surcoût pour le contrat complet ou le futur contrat étendu n'est pas obligé d'utiliser ce surcoût pour faire des travaux; la seule obligation qui est la sienne est de remplacer la pièce en cas de besoin. Nous ne sommes donc pas - dans le domaine de l'ascenseur - dans un système de «*provisions*».

On peut néanmoins imaginer- et c'est vers cela qu'il faut tendre que le surcoût relatif au contrat élargi soit dans l'avenir considéré comme une provision dont l'ascensoriste devra rendre compte. On parlera alors de contrat étendu «*transparent*» (l'ascensoriste devra rendre compte de l'utilisation de cette provision et en fin de contrat pourra être obligé soit de rendre la provision, soit de faire des travaux à concurrence des sommes provisionnées).

C'est ce type de contrat qu'à l'ARC, nous avons mis en place. On le voit, il n'y a pas de «*bons*» systèmes, mais des systèmes plus ou moins adaptés à l'âge de son ascenseur d'un côté, et aux comportements des ascensoristes de l'autre. Là encore, il faudra être à la fois inventif et bien conseillé pour trouver la bonne formule et éviter de signer des contrats désavantageux.

NB : Nous renvoyons souvent, dans ce guide, au contrat-type élaboré par l'ARC (pour vous donner de bonnes idées et vous aider à rédiger les bonnes clauses). Ce contrat est disponible gratuitement pour nos adhérents collectifs (envoi par mél).

Par ailleurs vous pouvez aussi trouver des idées dans le chapitre VIII du présent guide

CHAPITRE II : LES CLAUSES OBLIGATOIRES DES CONTRATS: ATTENTION AUX DETAILS

Le décret et l'arrêté sur l'entretien (décret des 9 septembre 2004 et arrêté du 18 novembre qui ont été remplacé les anciens textes de 1977) obligent les ascensoristes à intégrer certains types de clauses dans les contrats. Néanmoins, comme on va le voir, le décret ne précise pas ce que doivent contenir ces clauses. Seul l'arrêté - sur certains points MAIS PAS TOUS - précise une ou deux dispositions à intégrer obligatoirement. La liberté (pour l'utilisateur, de se faire avoir) reste donc ouverte, même en ce qui concerne les clauses obligatoires. Pour éviter des désagréments ou déconvenues aux copropriétaires, nous allons donc examiner chacune de ces clauses sous deux ou trois aspects :

- la présentation du problème et l'étendue des obligations prévues par l'arrêté;
- les pièges à éviter;
- éventuellement les conseils et dispositions spéciales à intégrer.

Précisons que, pour nos adhérents collectifs, nous avons mis au point un contrat type disponible à l'ARC, qui complète très utilement tout ce qui suit et auquel nous les renvoyons.

1. Clause de mise en œuvre des dispositions minimales d'entretien et de changement de pièces

Il s'agit simplement d'inclure dans les contrats une clause précisant que le titulaire respectera les dispositions minimales concernant l'entretien des ascenseurs et le changement des pièces telles qu'elles sont précisées dans le décret et l'arrêté.

Rappelons que ces dispositions ont été modifiées et que la liste des pièces a été légèrement allongée entre l'ancien décret et le nouveau.

Nous reproduisons ces nouveaux textes (décret et arrêté), dans notre guide : «*ascenseur, comment éviter le pire ?*» Mais aussi vous pouvez les obtenir sur [legifrance](#)

A. Le décret donne la liste des opérations minimum :

1. 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.

2° Opérations occasionnelles:

- a) *La réparation ou le remplacement, si elles ne peuvent pas être réparées, des petites pièces de l'installation présentant des signes d'usure excessive;*
- 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 mentionné à l'article R. 125-2-7;*
- c) *En cas d'incident, les interventions pour dégager des personnes bloquées en cabine ainsi que le dépannage et la remise en i fonctionnement normal de l'ascenseur.»*

B. L'arrêté sur les travaux donne la liste des pièces concernées par une réparation ou un changement obligatoire.

- Article 7 - L'entretien comprend obligatoirement la réparation ou le remplacement des pièces défectueuses ou usées. Les pièces de rechange peuvent provenir du fabricant d'origine comme d'un autre fabricant. L'adaptation de pièces sur l'installation, si elle est nécessaire, relèvera de la responsabilité de l'entreprise chargée de l'entretien.
- Article 8 - Les pièces de l'installation d'ascenseur, dont la réparation ou le remplacement constituent une clause minimale du contrat d'entretien sont les suivantes :
 - 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 garniture, 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 portes, 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 cabines, machinerie et gaine ainsi que l'éclairage de secours (batteries, piles et accumulateurs).

2. Clause concernant la durée du contrat et les modalités de reconduction et de résiliation

A. Pièges à éviter

Les pièges, ce sont:

- des durées trop longues pour le contrat initial ;
- des reconductions tacites pour les mêmes durées ;
- des délais de résiliation très longs (six mois).

B. Conseils :

Il est donc conseillé de :

- faire des contrats courts ou moyens (trois ans maximum) sauf si vous intégrez un calendrier de travaux ;
- prévoir une reconduction tacite d'année en année en fin de contrat initial ;
- ne pas accepter des délais de préavis supérieurs à trois mois.

3. Clause relative aux conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange

A : Présentation du problème

Il faut désormais préciser dans le contrat les conditions et le délai de disponibilité des pièces (exemple: dix ans après l'arrêt de fabrication), ce qui permettra d'éviter que l'ascensoriste ne vous dise que ce type de matériel ne se fabrique plus et qu'il vous propose, à la place, un nouveau matériel pour 3000 €

B : Pièges à éviter

La encore, il faudra éviter des conditions trop peu contraignantes pour l'ascensoriste (**exemple** : disponibilité pendant dix ans, mais sans préciser «*après l'arrêt de fabrication*»), et introduire des gardes - fous favorables aux copropriété.

Il faudra également introduire une clause facultative complémentaire concernant les conditions financières en cas de remplacement au-delà de ce délai d'une pièce par une pièce ou ensemble de pièces plus moderne ou plus performant.

4. Clause concernant les délais en cas de remplacement des «*petites pièces*»

Par ailleurs, il faut également préciser dans les nouveaux contrats - lorsqu'il y a nécessité de changer une petite pièce ou pièce importante - quel est le délai maximum de remplacement (soit elle est en stock et il n'y a pas de délai ; soit elle n'est pas en stock et il faut préciser le délai maximum).

5. Clause concernant la description établie contradictoirement de l'état initial de l'installation

A. Présentation du problème

On a déjà dit que nous avons obtenu dans un premier temps qu'un état des lieux soit établi en fin de contrat mais que cette obligation avait été retirée en fin de négociation par le ministère du Logement. Ne reste donc plus dans les textes que l'obligation de faire l'état des lieux au démarrage d'un contrat avec un nouveau prestataire.

En apparence, cette disposition paraît identique et protectrice, en fait, on s'aperçoit vite que cela n'est pas si simple et que cette disposition peut être totalement vidée de son sens, voire même dangereuse.

B. Ce dont il faut se méfier

Ce problème est si important et délicat que nous lui consacrons IV, que nous vous invitons à lire très attentivement.

C. Conseil

En tout état de cause, nous vous conseillons surtout vivement d'inclure dans les contrats une clause (facultative mais indispensable) concernant l'état des lieux de sortie (voir chapitre III, point 3).

6. Clause concernant la tenue du carnet d'entretien

A. Présentation du problème

Le carnet d'entretien, pour l'ascenseur, était déjà prévu dans le décret de 1977 ; toutefois, beaucoup de personnes qui ont eu accès au carnet d'entretien de leur ascenseur ont, souvent, été consternées de constater que celui-ci était à peine rempli ou visiblement rempli à la va-vite, après coup (cinq signatures étrangement semblables faites avec le même stylo sur cinq mois de suite, par exemple), prouvant que le travail n'était pas fait ou bâclé.

Les nouveaux textes ont cherché à empêcher les abus et à faire du carnet d'entretien un vrai instrument de suivi de l'entretien (préventif et curatif) des installations.

Ainsi, l'article 11 de l'arrêté :

- d'une part précise ce qui doit être consigné dans le carnet;
- d'autre part précise que le contrat **doit indiquer «sous quelle forme»** (papier ou non) **«et dans quel endroit»** le carnet est mis à la disposition des usagers.

Ce point étant important, nous citons le texte de l'article 11 :

«Article 11 - La date de la visite, les heures d'arrivée et de départ, ainsi que les nom et signature du technicien doivent être portés sur le carnet d'entretien prévu par l'article R. 125-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce dernier doit comporter de plus, obligatoirement les informations suivantes :

- nature des observations, interventions, travaux, modifications, remplacements de pièces effectués sur l'appareil au titre de l'entretien ;
- date et cause des incidents, et réparations effectuées au titre de dépannage.

Le carnet d'entretien doit être laissé en permanence à la disposition du propriétaire de l'appareil **sous une forme et dans un endroit précisés dans le contrat d'entretien.**

Le carnet d'entretien doit être mis à jour lors de chaque visite et de chaque intervention de dépannage. Au cas où l'appareil dispose d'un système permettant la traçabilité des opérations d'entretien, le propriétaire de l'appareil doit pouvoir avoir accès à ces informations sans surcoût.»

B. Pièges à éviter

Au risque de paraître un peu vieux jeu, nous pensons qu'il faut obliger l'ascensoriste à remplir et à tenir à disposition un carnet «*papier*».

Évitez donc les clauses limitant la tenue du carnet à un carnet électronique qui ne serait consultable que sur Internet par exemple; certes cela fait moderne, mais ce n'est pas forcément très contrôlable. Cependant, ceci n'empêche pas cela.

7. Clause de pénalité pour inexécution ou mauvaise exécution du contrat

A. Présentation du problème

Beaucoup de «*bons*» contrats anciens contenaient déjà une clause dite de pénalités. Il est donc satisfaisant de constater que le nouveau décret force les contractants à insérer une telle clause. Cependant, là encore, il faudra échapper aux clauses - pardonnez-nous l'expression - «*bidons*».

B. Pièges à éviter

Ils sont de plusieurs ordres:

- des pénalités trop faibles ou plafonnées à 5% du contrat annuel (!)
- des pénalités qui ne sont applicables qu'à la suite de beaucoup (trop) de défaillances (exemple : pénalités applicables à partir de sept pannes par semaine... On rigole bien sûr).

Autre piège : prévoir des pénalités sans prévoir de dispositif clairs de constat des défaillances.

C. Conseils

Evidemment, vous reporter à notre contrat type, car une telle «*clause est complexe et doit être élaborée très minutieusement*».

8. Clause concernant les modalités de règlement des litiges.

A. Présentation du problème

Le principe d'une telle clause n'est pas inutile; il force à prévoir, en cas de problèmes, des modalités de résolution. Bien sûr, si ces modalités sont inadaptées, la clause restera formelle mais il ne dépend que de vous et de votre imagination que ce ne soit pas le cas. Nous vous faisons ci-dessous quelques suggestions.

B. Pièges à éviter

Il s'agit d'éviter le choix d'un arbitre commun, toujours délicat et qui nous renvoie forcément à des experts judiciaires (à la fois sur chargés, chers et, de toute façon, pas forcément plus indépendants pour cela).

C. Conseils

Nous vous conseillons au contraire d'introduire une clause par la quelle, en cas de litiges, chaque partie désigne son expert. En général, les experts arrivent à se mettre d'accord; il suffit juste d'être sûr de son expert

9. Clause relative aux délais de dépannage, de désincarcération et de remise en service

A. Présentation du problème

Là encore, il s'agit d'une clause classique, disons même «*bateau*». D'ailleurs, les ascensoristes acceptent d'autant plus facilement cette clause que son respect est souvent difficile contrôler et que, s'il y a contrôle et mise en évidence de retard manquent en général les clauses de pénalité adaptées qui permettent d'obtenir une véritable «*réparation du préjudice*»

B. Pièges à éviter

Toujours les mêmes :

- il faut éviter de NE PAS définir des modalités de constat incontestables ;
- il faut également éviter de NE PAS définir des pénalités précises et dissuasives.

10. Clause concernant l'information des usagers lors des pannes.

A. Présentation du problème

Bien des soucis viennent du fait que des ascenseurs sont souvent à l'arrêt sans que les usagers ni n'en connaissent la cause ni ne connaissent le délai de remise en service. L'ascenseur est-il à l'arrêt parce qu'il manque une grosse pièce à commander ? Parce que le dépanneur n'avait pas sur lui la petite pièce nécessaire ? Parce que l'ascenseur a été vandalisé ? etc. Sera-t-il remis en service dans 2 heures, 2 jours, 2 semaines...

B. Pièges à éviter

Là encore, il faudra écarter «*les libellés bateau*» dont on dit juste titre qu'ils ne mangent pas de pain. **Exemple** : «*En cas d'immobilisation prévisionnelle de plus de trois jours, une pancarte indiquant les causes et la durée d'immobilisation devra être apposée sur chaque porte*». On peut faire beaucoup mieux...

11. Clause concernant les conditions d'appels éventuels à des sous-traitants.

A. Présentation du problème

Il s'agit d'une clause désormais classique et même un peu passe-partout, dont on n'est d'ailleurs pas sûr qu'elle soit vraiment respectée.
En tout cas, rien de révolutionnaire.

B. Pièges à éviter

Il faut éviter les formules du genre : «*En cas d'appel à des sous-traitants, le titulaire en informera le propriétaire qui aura huit jours pour faire connaître son refus éventuel par lettre recommandée avec accusé de réception.*»

C. Conseils

On veillera :

- à ce que la clause vise un accord explicite du propriétaire ;

- à ce que la clause précise que le titulaire du contrat restera responsable quelque soit la clause qui le lie avec son sous-traitant.

12. Clause relative aux conditions dans lesquelles peuvent être passés les avenants.

A. Présentation du problème

Afin d'éviter de se faire imposer des avenants, il faut en effet préciser de façon claire comment ceux-ci peuvent être passés.

B. Pièges à éviter

Il faut éviter que des avenants puissent être appliqués si le propriétaire de l'appareil n'a pas donné son accord explicite et écrit. On évitera donc les clauses du genre: **«Au cas où le propriétaire n'aurait pas fait connaître par lettre recommandée avec accusé de réception son opposition à une proposition d'avenant, celui ci s'imposera.»**

13. Clause concernant la révision des prix et incluant d'une part une formule détaillée et illustrée de révision d'autre part la date de révision.

A. Présentation du problème

Les formules d'indexation sont souvent obscures et complexe a manier, d'où l'obligation nouvelle faite aux ascensoristes non seulement d'introduire dans le contrat une formule explicite mais en plus de l'illustrer par un exemple concret. Par ailleurs, le contrat devra prévoir à quel moment intervient la révision des prix.

B. Pièges à éviter

Le principal piège est bien sûr de se faire imposer une formule désavantageuse (exemple: pas de partie fixe !). Ensuite, c'est de se faire imposer une clause prévoyant de façon implicite plusieurs augmentations par an (**exemple** : **«application à chaque publication des nouveaux indices»**, ceci sans préciser que les indices peuvent être publiés chaque trimestre, voire chaque mois...); or l'arrêté parle bien d'**UNE** date d'augmentation, la date anniversaire ou **UNE** autre date. Cela signifie **UNE SEULE** augmentation par an

C. Conseils

Là encore, il suffira de vous inspirer de notre contrat type .

CHAPITRE III : LES CLAUSES FACULTATIVES INDISPENSABLES A INTRODUIRE DANS SON CONTRAT OU A CORRIGER

Nous l'avons dit, à côté des clauses obligatoires, il faudra d'une part introduire des clauses «*à vous*» (qui permettent de mieux protéger vos intérêts), et d'autre part refuser ou corriger les clauses que les ascensoristes pourraient essayer de glisser dans leurs contrats.

1. Clause concernant l'accès aux installations

L'accès aux installations est souvent compliqué voire impossible pour le propriétaire d'un appareil. Conséquences: cela rend difficile d'une part le contrôle et d'autre part la mise en concurrence en cas de travaux sur une partie de l'installation. Il est donc impératif de prévoir une clause à ce sujet.

A propos : dans le décret du 9 septembre 2004, il est indiqué comme objectif de sécurité: *«Impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements et aux espaces parcourus par la cabine»*.

Or, certains ascensoristes font mine de croire que cette *«impossibilité»* doit s'entendre comme *«interdiction»*. Naturellement, ce n'est pas le cas: il s'agit simplement de rendre *«impossible l'accès libre»* à ces installations par mesure de sécurité; cela ne signifie pas qu'il y a *«interdiction»* d'accès. Néanmoins, il sera indispensable que cet accès soit explicitant prévu dans le contrat, évidemment selon des modalités à définir ; à défaut, l'accès sera - **de fait** - impossible.

2. Clause concernant les travaux hors contrat

Comment ne pas se retrouver le couteau sous la gorge et être obligé d'accepter n'importe quel devis à n'importe quel prix?

Pour cela, il faut non seulement une clause qui prévoit comment sera faite la proposition (exemple: devis avec détail du **prix** en main d'œuvre et fournitures plus délais de réalisation des travaux), mais aussi à quel coût prévisionnel. Comment faire? Il suffit que l'ascensoriste joigne au contrat un *«bordereau de prix des travaux non compris dans le contrat»*.

A noter : dans le guide d'application de la loi et du décret réalisé par le ministère du Logement, celui-ci a explicitement répondu que l'annexion à un contrat d'un *«bordereau de prix pour travaux non prévus au contrat»* ÉTAIT PARFAITEMENT LÉGALE, ce que certains ascensoristes contestaient jusqu'à présent.

3. Clause concernant l'état des lieux en fin de contrat

A. Présentation du problème

Cette clause aurait dû être une clause obligatoire, comme nous l'avons déjà dit plusieurs fois ; à défaut, il est impératif de l'inclure dans votre contrat, accompagné de la clause que nous verrons au point 4.

Elle introduit une double garantie:

- d'abord, l'ascensoriste en place aura à cœur de laisser une installation en bon état, sachant que vous disposerez de moyens (techniques et juridiques) d'agir à son encontre si tel n'est pas le cas;
- ensuite, s'il reste des problèmes, leur traitement en sera facilité.

B. Pièges à éviter

La clause doit prévoir comment se fait le constat (qui convoque) ; ce qui se passe en cas de carence ou d'absence de l'ascensoriste lors de la visite ; ce qui se passe au cas où il y a divergence d'analyse sur l'état des lieux.

À noter : si votre contrat prévoit des paiements trimestriels en début de trimestre (à éviter, cependant), ne payez pas la dernière facture en attente du constat de fin contrat.

4. Clause concernant l'engagement de laisser, en fin de contrat, les installations en bon état de fonctionnement et de sécurité

Cette clause est le complément de la clause précédente; non seulement l'ascensoriste doit s'engager à faire faire un état des lieux contradictoire, mais il doit également s'engager à laisser l'installation en bon état de fonctionnement et de sécurité. Le contrat doit prévoir ce qui se passe si tel n'est pas le cas.

5. Clause concernant la modernisation

Lorsque le matériel prévu dans le contrat ne se fabrique plus, et passé le délai de disponibilité, il est constant que l'ascensoriste tente de facturer le «**nouveau matériel**» au prix fort (sans déduction du prix du remplacement à l'identique de l'ancien matériel).

Il est donc sage de prévoir une clause spécifique pour régler ce litige déjà très fréquent, et qui le sera de plus en plus.

6. Clause concernant la vétusté

A noter: malgré les apparences, ce point est et sera sans doute l'un des plus IMPORTANTS des contrats à venir et l'un de ce dont l'incidence financière sera l'une des plus fortes à terme.

A. Présentation du problème

Les nouveaux textes ont «**lâchement**» écarté un des problèmes les plus anciens liés au contrat d'ascenseur: celui de la prise en charge de la vétusté.

En effet, les pièces USÉES ou DÉFAILLANTES sont bien prises en charge par l'ascensoriste, soit au titre du contrat de base, soit au titre d'un contrat élargi, mais les textes restent muets sur les pièces VETUSTES (petites ou grosses) qui ne sont, elles, pas prises en charge.

Dans un premier temps, nous avons obtenu que ce problème soit réglé; cela donnait le texte suivant:

«L'obligation de remplacement de ces pièces incombe à l'entreprise d'entretien lorsqu'elles deviennent vétustées, c'est-à-dire dégradées par le temps ou l'usage.»

Or, ce texte a disparu de la version finale de l'arrêté et le problème de la vétusté est donc, de nouveau, évacué, ce qui pourrait coûter très cher aux imprudents. Voyons cela. Le problème, en effet, est que la «**VÉTUSTÉ**» concerne uniquement l'âge (d'une pièce, d'un équipement). Les professionnels estiment ainsi qu'une pièce (même si elle ne sert pas) devient vétuste **uniquement** par son âge.

Et maintenant, lisez attentivement ce qui suit :

- puisque les pièces vétustées ne sont pas remplacées par les ascensoristes à leur frais ; il suffira donc que les ascensoristes glissent dans les contrats une clause définissant la vétusté, **c'est-à-dire des durées de vie** ;
- ainsi, dès qu'une pièce aura atteint la date «**anniversaire**» de sa durée de vie théorique, et même si elle est en «**parfaite santé**», ce qui est toujours difficile à prouver pour un non-spécialiste, les copropriétés seront **SÛRES** de recevoir une lettre ainsi libellée : «*Telle pièce (exemple : réducteur de vitesse) étant vétusté (comprendre: ayant 30 ans et un jour, par exemple), nous vous adressons ci-joint un devis de remplacement.*»

Voici, à titre illustratif, les dispositions que les ascensoristes ont introduit dans leur contrat

«La vétusté ne peut atteindre les composants d'une installation avant les délais minimum suivants:

- 30 ans pour les organes mécaniques : treuil, poulie, guides, parachutes, etc.
 - 20 ans pour les organes électromécaniques : moteur, frein, dispositif de sélection, armoire de commande, serrures, canalisations électriques, etc.
 - 10 ans pour les organes électroniques.» Certes, il s'agissait de durée minimum; mais nous savons bien que dans les faits cela aurait donné ceci: «Dès qu'une pièce atteint la durée de... elle peut être déclarée vétusté.» Il y a néanmoins tous les risques que les ascensoristes, n'ayant pas réussi à glisser ce dispositif dans le décret, **ESSAYENT DE LE GLISSER DANS LES CONTRATS !**
- Or, il est évident que ces durées sont trop courtes. Comme il est évident que, avec une telle disposition, dès qu'une pièce pourra être déclarée vétusté, elle le sera, et que l'ascensoriste enverra son devis.

B. Pièges à éviter

SURTOUT, N'ACCEPTÉZ AUCUNE CLAUSE INTÉGRANT DES DURÉES DE VÉTUSTÉ, MÊME MINIMALES. Vous seriez forcément «**échec et mat**» le jour venu.

7. Autres clauses

D'autres clauses sont souhaitables ou possibles. Exemples: si vous souhaitez mettre en place une télésurveillance au service des propriétaires, il faudra prévoir diverses clauses imposant à l'ascensoriste l'utilisation de ce dispositif (en particulier l'obligation «**d'acquitter**» - c'est-à-dire d'indiquer - ses passages et intervention en utilisant votre boîtier de télésurveillance). Si vous souhaitez utiliser le personnel de l'immeuble formé pour la désincarcération, il faudra également une clause spéciale, etc.

Comme on le voit, les clauses facultatives peuvent être **PLUS** importantes encore que les clauses obligatoires...

CHAPITRE IV : L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Ainsi que nous l'avons déjà dit plusieurs fois, le ministère a introduit une obligation «*d'état des lieux d'entrée*» alors que nous demandions un «*état des lieux de sortie*».

Où est le problème ? (Allez-vous dire) que ce soit de sortie ou d'entrée, nous ne voyons pas bien la différence.»

Pourtant, comme vous allez le voir, la différence est importante.

Deux séries de problèmes peuvent surgir:

- lorsque l'état des lieux est effectué après la signature du contrat ;
- lorsque l'état des lieux est l'occasion, pour l'ascensoriste, de présenter une facture de «*remise en état*».

Prêt pour le cauchemar?

1. Attention aux états des lieux d'entrée établis après l'entrée en vigueur du contrat :

A. Un problème mal perçu.

A quel moment se fera l'état des lieux d'entrée?

La réponse de bon sens est: «*avant la signature du contrat*» ; or, ce n'est pas du tout évident et il sera malheureusement parfois fait APRES la signature du contrat. En effet, il est possible que cet état ne puisse pas toujours se faire lors de l'appel d'offre ou de la mise en concurrence des prestataires (on voit mal trois ascensoristes - concurrents venir faire un état des lieux avant signature du contrat...).

Or, lorsque le contrat est signé, le prix est établi: imaginez que le nouveau prestataire découvre alors des horreurs ou fasse mine de les découvrir?

Si vous n'avez pas signé un contrat «*étendu*», il commencera par vous adresser des devis de remise en état.

Puis, se poseront les problèmes suivants: le changement de ces pièces n'aurait-il pas dû intervenir AVANT la fin de l'ancien contrat? Et si non (cas des contrats de base), est-ce que le nouvel ascensoriste n'exagère pas la situation uniquement pour facturer des travaux?

Comme nous pouvons le voir, cet état des lieux d'entrée est décidément très insatisfaisant et nous fait encore plus regretter le fait que l'état des lieux obligatoire de sortie ait été supprimé (mais est-ce un hasard?).

B. Comment éviter le piège?

Il est indispensable:

- soit d'effectuer à tout prix l'état des lieux AVANT la signature du contrat (c'est le mieux) ;
- soit (si c'est impossible) de prévoir une clause protectrice.

La clause devra être rédigée dans le sens qui suit: «*Au cas où l'état des lieux*

n'aurait pu être effectué avant la signature du contrat, le prestataire est censé prendre en charge un appareil en bon état. Si des réparations ou changements de pièces non prévus au contrat s'avéraient nécessaires, selon le prestataire, au cours

de la première année du contrat, il est entendu que le propriétaire de l'appareil pourrait, pour cette raison, mettre un terme au contrat moyennant un préavis d'un mois à dater de la présentation du devis par le prestataire.»

Une telle clause doit permettre de tempérer les ardeurs commerciales de votre prestataire.

2. Les mauvais coups préparés par certains grands ascensoristes à l'occasion de la mise en place obligatoire des nouveaux contrats.

Nous avons senti très vite que certains ascensoristes avaient prévu de prendre le prétexte des quelques obligations nouvelles pour augmenter de façon sensible le montant de leur contrat d'entretien (dont on parle beaucoup moins que les travaux de sécurité, ce qui est un tort).

Ce que nous n'avions pas prévu, c'est que les ascensoristes allaient aussi utiliser ces nouveaux contrats pour obliger les propriétaires à supporter d'autres travaux que ceux concernant les 17 points de sécurité.

Nous plaisants? Malheureusement pas le moins du monde. Voyons ce dont il s'agit.

A. Nouveaux contrats et état des lieux d'entrée

Les nouvelles dispositions font donc obligation au prestataire qui commence un nouveau contrat (pour un ascenseur qu'il n'entretenait pas auparavant) de faire un état des lieux initial. Or, notre attention a été attirée par le fait étrange suivant: alors même que l'état des lieux «*d'entrée*» n'est obligatoire que lorsqu'il y a un changement de prestataire, certains ascensoristes ont d'ores et déjà prévu de le faire dans TOUS les cas. C'est, par exemple, le cas d'OTIS, comme cela ressort du discours même de ses ingénieurs commerciaux.

«*Pourquoi cela ?*», nous sommes-nous demandés. Il ne nous a pas fallu longtemps pour trouver une réponse. Les états des lieux risquent en effet de donner lieu à une espèce de chantage de la part des ascensoristes dont nous allons tenter d'expliquer le mécanisme. Il faut distinguer les deux situations possibles:

- cas où il y avait un contrat d'entretien normal;
- cas où il y avait un contrat dit complet.

a. Cas des ascenseurs entretenus dans le cadre d'un contrat simple (ne comprenant pas le changement des grosses pièces)

Dans le cas d'un contrat d'entretien normal, l'ascensoriste risque de dire: «*Oui, nous acceptons de continuer à entretenir l'ascenseur, mais à la condition que vous changiez telle ou telle grosse pièce à vos frais, à moins que vous n'acceptiez de signer un nouveau contrat élargi (mais beaucoup plus cher)*». Si vous refusez l'ascensoriste vous dira: «*En raison des problèmes de sécurité que risque d'entraîner votre refus, nous ne pouvons pas accepter de continuer à assurer l'entretien de votre ascenseur ou alors ce sera à vos seuls risques et périls.*» Inutile de dire que, même si une assemblée générale acceptait d'assurer ce (pseudo-) risque, les syndicats de copropriété ne manqueraient pas, à leur tour, de rentrer dans le scénario et :

- de faire également de leur côté le chantage à la démission en invoquant leur responsabilité, voire les risques judiciaires... ;
- de peser de tout leur poids pour que les copropriétaires acceptent les travaux proposés.

C'est ce qui s'appelle du chantage.

En outre, notre ascensoriste, ne reculant devant rien comme chacun sait, va aussi s'en prendre à ceux qui avaient un contrat dit complet.

b. Cas des contrats complets

Dans le cas d'un contrat complet, l'ascensoriste risque de faire le «*coup de la vétusté*» dont nous avons déjà parlé et à la description duquel nous vous renvoyons (voir plus haut).

Rappelons ce problème en quelques mots. Ne pouvant pas (sauf pour les pièces hors contrat) faire payer le remplacement des pièces usées, l'ascensoriste risque de prétendre qu'elles sont vétustés (donc que leur remplacement n'est pas contractuel) et qu'elles doivent être remplacées (au frais du propriétaire), à défaut de quoi - là encore - il y aura un problème potentiel de sécurité.

B. Comment échapper à cet «étai»

Deux moyens sont possibles, pas toujours très faciles à mettre en œuvre et qui requièrent la participation active du syndic ou du moins son accord.

Ils requièrent également des partenaires fiables tels que ceux avec qui l'ARC souhaite travailler (bureaux d'études et PME d'ascenseurs).

a. Faire vérifier que l'ascensoriste a fait intégralement son travail

Avant de le laisser parler de ce qui n'est pas dans le contrat, faites vérifier que l'ascensoriste a fait ce qu'il devait dans le cadre de l'ancien contrat; pour ce faire, un seul moyen (malheureusement): s'adresser à un bureau d'études de confiance. À ce bureau d'études, vous demanderez également de vous signaler (c'est très important):

- les grosses pièces qu'il serait nécessaire de changer en raison de leur usure ou défaillance ;
- les pièces **vétustés** pouvant effectivement présenter des risques.

On peut voir que l'on a vraiment besoin d'un bureau d'études compétent et de confiance.

Pour appuyer son analyse, le bureau d'études pourra se baser sur des données objectives (exemple: à quand remonte le changement des grosses pièces litigieuses...).

b. Organiser une mise en concurrence

Le deuxième moyen sera purement et simplement de se débarrasser du maître chanteur et de passer contrat avec un ascensoriste moins gourmand, en ayant, bien sûr, pris soin de faire un état des lieux de sortie avec l'aide d'un bureau d'études pour vérifier que le «*maître chanteur*» a fait ou non correctement son travail (ce qui est rarement le cas, selon nos constatations) et agir en conséquence. Pour cela, rappelons qu'il existe des PME solides, professionnelles et qui peuvent avoir autre chose en tête qu'un perpétuel «*comment faire en permanence un maximum d'argent sur le dos de ses clients ?*»

CHAPITRE V : La loi Chatel s'applique bien aux contrats d'ascenseur en copropriété

I. Qu'est-ce que la loi Chatel ?

La loi Chatel a institué un article L 136-1 dans le Code de la Consommation qui s'applique aux contrats d'entretien (donc aux contrats d'entretien des ascenseurs) renouvelables par tacite reconduction.

Cet article prévoit que le professionnel prestataire de services informe le «*consommateur*» par écrit - au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la date avant laquelle il est possible résilier le contrat - de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. A défaut, le «*consommateur*» peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.

Cela veut dire très concrètement que si votre contrat (**exemple** : contrat d'ascenseur) se termine fin décembre 2010 avec tacite reconduction et que ce contrat prévoit un préavis de trois mois minimum pour le dénoncer, il aurait fallu que le prestataire vous prévienne au plus tard le 31 août 2010 que vous aviez encore un mois pour mettre fin (si vous le souhaitez) au contrat.

Si le prestataire a oublié de vous informer dans ce délai, la conséquence est que vous pourrez résilier gratuitement à tout moment (même après le 31 décembre 2010) votre contrat.

Cet article du code de la Consommation vise à éviter les reconductions tacites indéfinies.

II. La loi Chatel s'applique-t-elle aux syndicats de copropriétaires ?

Dans un premier temps l'article L 136-1 s'appliquait uniquement aux «*consommateurs*».

Or, il était établi en 2005 (lorsque la loi Chatel a été votée) qu'un syndicat de copropriétaires était bien un «*consommateur*» (une personne morale «*consommateur*», en fait), ce qui résultait d'une jurisprudence de la Cour d'Appel de Paris.

Par malheur la Cour de Cassation a décidé le 2 avril 2009 que ce n'était pas le cas. Elle jugeait là une affaire remontant à 2007...

Par bonheur, cependant, l'article L 136-1 fut amélioré le 3 janvier 2008 pour inclure à côté de la notion de «*consommateurs*» celle de «*non-professionnels*».

Or les syndicats de copropriétaires sont bien considérés (y compris par la Cour de Cassation) comme des «*non professionnels*», même lorsque les syndicats sont gérés par des syndic professionnels.

DONC, au final et malgré quelques rebondissements judiciaires, la loi Chatel s'applique bien aux syndicats de copropriétaires.

Conclusion : les contrats d'entretien des ascenseurs sont bien concernés par l'article L 136-1. Ouf !

Si donc vous avez des problèmes avec votre ascensoriste et si celui-ci n'a pas respecté les dispositions de l'article L 136-1, vous pouvez dénoncer le contrat en cours même après échéance et ceci quoi que vous dise votre ascensoriste (qui brandit l'arrêt de la Cour de Cassation devenu, comme on l'a vu, obsolète).

III. Question/réponse ministérielle

Si vous n'êtes pas convaincu, voici la une question ministérielle et la réponse qui reprenne le fil de cet argumentaire.

Il suffit de la photocopier et de l'adresser à votre ascensoriste. Merci qui ?

13^{ème} législature

Question N° : 58752	de M. Le Mèner Dominique (Union pour un Mouvement Populaire - Sarthe)	QE
Ministère interrogé :	Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation	
Ministère attributaire :	Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation	
	Question publiée au JO le : 22/09/2009 page : 8912	
	Réponse publiée au JO le : 15/12/2009 page : 11982	
Rubrique :	copropriété	
Tête d'analyse :	syndicats de copropriétaires	
Analyse :	contrats. non-reconduction tacite. champ d'application	
Texte de la QUESTION :	<p>M. Dominique Le Mèner appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation, tel que modifié par la loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008, aux contrats d'entretien renouvelables par tacite reconduction conclus par des syndicats de copropriétaires. Cet article prévoit que le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la date avant laquelle on peut résilier le contrat, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. À défaut, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Il est, par ailleurs, précisé que ce texte s'applique aux consommateurs et aux non-professionnels.</p> <p>Au sens de cet article, la question se pose de savoir si un syndicat de copropriétaires traditionnel (par opposition aux syndicats de copropriétaires proposant des prestations, telles que les résidences-services) est considéré comme un «consommateur» ou comme un «non-professionnel», pouvant bénéficier à ce titre de la faculté de résilier à tout moment les contrats comportant une clause de tacite reconduction lorsqu'il n'a pas été informé de la possibilité de ne pas reconduire le contrat dans les conditions de l'article L. 136-1 du code de la consommation. La question est particulièrement délicate tant pour les prestataires de services qui, au titre d'un contrat d'entretien, prennent en charge des prestations dont le coût est valorisé sur la durée du contrat, que pour les syndicats de copropriétaires qui se voit parfois contester le droit de mettre un terme au contrat de prestations services lorsque l'information visée ne leur a pas été délivrée. Il demande de bien vouloir lui préciser l'interprétation qui doit être faite de cet article.</p>	
Texte de la REPONSE:	<p>La loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 a complété les dispositions de l'article L. 136-1 du code de consommation en précisant que cet article s'applique désormais « aux consommateurs et aux non-professionnels ». Ainsi, les consommateurs et les personnes morales non professionnelles bénéficient de la protection contre les clauses abusives. Par un arrêt du 15 mars 2005, la Cour de cassation a jugé en s'appuyant sur la notion de « non-professionnels » visée, désormais par l'article L. 136-1 qu'une personne morale pouvait bénéficier de la protection du code de la consommation. La jurisprudence de la Cour de cassation ainsi que différents textes se rapportant au droit de la consommation, autorisent une acception large de la notion de consommateur lorsqu'une personne morale, par référence à l'absence d'un lien direct existant entre le contrat passé avec une activité commerciale, se trouve dans une situation comparable à celle rencontrée par un consommateur, personne physique. En effet, la fonction essentielle et permanente du syndicat est l'entretien et la conservation de l'immeuble dans le cadre des mandats que lui donne l'assemblée générale des copropriétaires. Ainsi, le syndicat de copropriétaires se trouve dans la même situation d'un consommateur dans ses rapports avec ses fournisseurs et prestataires de services ordinaires. La jurisprudence de la Cour de cassation est constante au regard de l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation aux syndicats de copropriétaires, lorsque le texte en cause vise, à côté du consommateur, le non-professionnel.</p>	

CHAPITRE VI : LE RECAPITULATIF DES 17 POINTS DE SECURITÉ QUI DEVRONT ETRE PRIS EN COMPTE SUR CHAQUE ASCENSEUR

	POINTS DE SECURITE	OBLIGATIONS	DATE LIMITE	OBJECTIFS RECHERCHES	COUT
1	Verrouillage sécurisé des portes battantes palières	Lorsque l'ascenseur est muni de portes palières battantes, ces dernières doivent avoir des serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage effectif des portes palières	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010.	L'objectif principal est d'empêcher l'ouverture de la porte palière à l'étage si la cabine n'est pas arrêtée au palier. L'objectif secondaire est de rendre absolument impossible le départ de l'ascenseur si la porte palière n'est pas bien refermée et verrouillée ; de cette façon, personne ne peut ré ouvrir cette porte lorsque l'ascenseur n'est pas là (donc, aucun risque de chute dans la cage d'ascenseur).	ENTRE 255 € et 445€ par étage
2	Dispositions anti-vandalisme concernant le déverrouillage des portes battantes des ascenseurs	Il s'agit de mettre en place – «si cela est nécessaire », nous reviendrons longuement sur cette notion – un système soit avertissant les usagers en cas de danger (ouverture de la porte en l'absence de l'ascenseur, par exemple), soit empêchant ou rendant très difficiles les possibilités d'actes de vandalisme portant atteinte au verrouillage ; à défaut, mais de façon très exceptionnelle, il s'agit de mettre des portes coulissantes (sans serrure) à la place des portes battantes.	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010.	Avec ces dispositions, le ministère du logement a voulu protéger particulièrement les usagers des immeubles objets d'actes de vandalisme, immeubles situés souvent dans les quartiers dits sensibles. L'historique de la négociation de cette mesure est intéressant, surtout pour mieux se garder des abus possibles. Dans un premier temps, le ministère a voulu imposer de telles mesures à TOUS les immeubles situés dans les zones urbaines sensibles (ZUS) , partant du principe que ces zones étaient forcément dangereuses.	les prix proposés dans le premier point. ±780€/ étage
3	Système anti contact sur les portes coulissantes	L'obligation –à noter impérativement que ce point ne concerne que les portes coulissantes installées postérieurement à 1980 qui ne disposent pas déjà d'un contact de choc (voir plus loin)- est de disposer d'un système de détection de présence de personnes sur la hauteur de la porte coulissante pour l'empêcher de se refermer. Insistons : la plupart des ascenseurs disposent déjà des dispositifs jugés suffisants par le décret ; faites donc très attention et lisez attentivement ce qui suit	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010..	Il s'agit d'empêcher qu'une personne qui entre dans un ascenseur ne sente se refermer sur elle la porte coulissante. Ceci vise surtout à protéger les personnes âgées et les enfants ; nous avons cependant longuement protesté contre cette obligation en faisant valoir que cette mesure n'était pas une mesure de CONFORT. En vain	Entre 750 € et 1200 € par étage

4	Clôture satisfaisante des gaines d'ascenseur	Il s'agit d'assurer une fermeture sécurisée de la gaine (hauteur suffisante mais aussi maillage assez fin en cas de grille).	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010..	Il s'agit d'une part d'éviter que des enfants – en jouant et en montant sur les grilles – ne puissent «tomber» dans la cage d'ascenseur. Il s'agit d'autre part d'empêcher un accès malveillant au système de déverrouillage des serrures des portes palières (si les mailles sont trop larges, une personne peut passer un outil...)	Pas de prestation standardisée pour ce point, cela concerne les ascenseurs les plus anciens. C'est souvent sur mesure.
5	Protection en cas de survitesse en descente pour les ascenseurs électriques	Il faut que l'appareil soit équipé d'un «parachute», c'est-à-dire un frein (qui soit approprié), ou d'un limiteur de vitesse (lui aussi approprié) en descente (ascenseurs électriques) ; pour les ascenseurs hydrauliques, moins dangereux, voir le point 13. Rappelons que le «parachute» est tout simplement un système de blocage qui se déclenche quand l'ascenseur va plus vite qu'il ne le devrait..	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010..	Comme on le comprend, il faut que les appareils soient munis d'un dispositif sécurisé et approprié - une espèce de frein de secours – en cas de chute libre ou de survitesse. Il est à noter que, heureusement rare sont les appareils qui, aujourd'hui, ne sont pas équipés de ces systèmes.	Limiteur de vitesse, référentiel de prix : entre 590 € et 1350 € Parachute de cabine, référentiel de prix : entre 2000 € et 300 €
6	Protection des usagers contre la chute en gaine	Il s'agit de disposer d'un système de protection empêchant la chute en gaine d'un usager lorsque l'ascenseur est arrêté entre deux étages et que la porte palière a été ouverte pour faciliter sa désincarcération.	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010..	Protection des usagers contre la chute en gaine Il s'agit de disposer d'un système de protection empêchant la chute en gaine d'un usager lorsque l'ascenseur est arrêté entre deux étages et que la porte palière a été ouverte pour faciliter sa désincarcération. La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010.. Lorsqu'un ascenseur est bloqué entre deux étages, il arrive souvent que les usagers se désincarcèrent eux-mêmes en arrivant à ouvrir les portes (parfois ce sont les voisins ou le gardien qui ouvrent la porte) ; ils sautent alors sur le palier et se retrouvent devant le trou béant de la gaine. Or, il est arrivé quelques très rares fois que certains usagers «rebondissent» sur le palier et tombent dans la gaine; d'où l'obligation qui est faite de mettre en place sous l'ascenseur une plaque verticale assez haute appelée garde-pieds ou chasse-pieds (minimum 75 centimètres) pour protéger l'utilisateur et l'empêcher de passer par ce trou. Cette obligation, qui sera parfois coûteuse lorsque la fosse n'est pas assez haute, est très contestable, le risque étant vraiment très faible et la probabilité de l'événement relaté plus haut, infinitésimale. C'est là que l'on mesure réellement les exagérations de ces nouveaux textes.	Entre 530 € et 400 € en fonction de la profondeur de la cuvette

7	<p>Pouvoir arrêter la cabine depuis la cuvette, la gaine ou le toit de la cabine</p>	<p>Il s'agit d'avoir un dispositif permettant aux techniciens de maintenance d'arrêter la cabine depuis la cuvette, la gaine ou le toit de la cabine.</p> <p>Alors que le décret du 30 juin 1995 mettait à la charge des ascensoristes la sécurité de leur personnel, le nouveau décret va progressivement transférer une grande partie de ces obligations sur le propriétaire de l'appareil.</p> <p>Nous avons protesté, mais rien n'y a fait, et voilà pourquoi une loi sur la sécurité des usagers se transforme également en une loi sur la sécurité du personnel.</p> <p>Lisez attentivement l'encart qui suit, ainsi que l'encart situé à la fin de ce point 7, qui donnent des consignes de grande prudence pour l'ensemble des points qui concernent la sécurité du personnel.</p>	<p>La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010..</p>	<p>L'objectif est de permettre aux personnels de maintenance qui travaillent en gaine, en cuvette ou sur le toit d'arrêter eux-mêmes l'ascenseur si celui-ci –par hasard – se remettait en route alors qu'ils travaillent dans ces endroits : il s'agit en quelque sorte de poser des interrupteurs « coup de poing ».</p>	<p>Référentiel de prix entre 366 € et 1250 €</p>
7 bis	<p>Système d'éclairage de la gaine d'ascenseur</p>	<p>Il faut mettre en place un éclairage de la gaine d'ascenseur</p>	<p>La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010..</p>	<p>L'objectif est de favoriser un travail dans de meilleures conditions.</p> <p>Ceci dit, nous sommes très critiques, voire réservés, vis-à-vis du délai concernant cette obligation pour les raisons suivantes : en effet, très curieusement, le point 7 du décret concernant la possibilité, pour le personnel, d'arrêter la cabine à partir de la fosse ou du toit, comme on l'a vu, a été complété, mais uniquement dans l'arrêté, par cette disposition qui n'a rien à voir et concerne la mise en place d'un système d'éclairage de la gaine d'ascenseur.</p> <p>Nous avons, durant les négociations, protesté contre cette obligation, indiquant que l'arrêté non seulement allait plus loin que le décret, mais imposait une mesure d'éclairage de la gaine avant le 3 juillet 2008 alors que l'éclairage de la salle des machines pouvait être reculé jusqu'en 2013 !</p> <p>Rien n'y fit.</p>	<p>Entre 82 € et 114 € par étage</p>

8	Accès sécurisé aux locaux techniques	Il s'agit d'avoir du matériel (échelle, trappe) permettant un accès sécurisé aux locaux de machines ou des poulies	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010..	<p>Il s'agit de permettre un accès facilité et sûr aux personnes qui vont en machinerie :</p> <p>les échelles ne doivent pas être trop lourdes ;</p> <p>les trappes ne doivent pas se refermer sur la tête des ouvriers</p> <p>le rétablissement doit être facile, etc.</p> <p>On peut au passage s'interroger sur la qualification professionnelle: des architectes qui ont conçu une disposition des locaux parfois si difficiles d'accès; des ascensionnistes qui ont, à l'origine, accepté d'installer des machines dans des locaux dont l'accès est dangereux pour leurs techniciens.</p> <p>Ainsi, ceux qui viennent aujourd'hui nous présenter (des larmes dans les yeux) des devis hors de prix concernant la sécurité de leur personnel (Otis, Koné, Schindler, Thyssen) sont les mêmes qui ont implanté et facturé à l'époque des installations qu'ils jugent aujourd'hui dangereuses pour leur personnel. Ah ! Les chères larmes de crocodile que voilà...</p>	Cela va de 100 € à 350 € attention : le garde corps sur cabine n'est pas obligatoire !
9	Protection du personnel lorsqu'il pénètre en gaine ou en cuvette	Il s'agit d'avoir un système d'ouverture des portes de visite de la gaine et de la cuvette entraînant l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes (par les intervenants)	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 31 décembre 2010.	Lorsque le personnel ouvre les trappes de visite d'accès en cuvette ou en gaine, il faut qu'il puisse être assuré que l'ascenseur va s'arrêter; le dispositif le plus sûr est que l'ouverture de ces portes assure un arrêt automatique de la cabine (cette ouverture jouant le rôle d'un interrupteur).	Entre 125 € et 711 €
10	Précision d'arrêt suffisante de la cabine aux paliers	Il faut disposer d'un ascenseur ou d'un système permettant d'assurer une précision d'arrêt de plus ou moins 2 centimètres à tous les niveaux.	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 3 juillet 2013(1) pour les ascenseurs installés avant le 1er janvier 1983 et le 3 juillet 2018(2) pour les autres. Il n'y a donc pas lieu de se presser.	Cette précision d'arrêt peut être obtenue par différents moyens, allant du simple réglage à la mise en place d'un variateur de vitesse. Voir, sur ce point, le chapitre VII de ce guide	Entre 7548 € et 13 066 €

11	Protection des usagers bloqués dans l'ascenseur ou du personnel bloqué par la cabine	Il s'agit d'avoir d'une part un dispositif de téléalarme entre la cabine, la cuvette ou le toit de la cabine et un service d'intervention; et d'autre part un éclairage de secours dans la cabine.	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 3 juillet 2013 ⁽¹⁾	<p>Il s'agit de permettre aux personnes qui sont bloquées dans l'ascenseur d'une part d'être assurées que leur appel est bien pris en charge, d'autre part de ne pas rester dans le noir complet en attendant les secours. Le décret prévoit que le service qui reçoit l'appel doit pouvoir identifier l'appareil de façon automatique. Par ailleurs, cette obligation concerne également la pose d'un système sur le toit (au cas où le personnel de maintenance serait « bloqué »...).</p> <p>Il est à remarquer que l'obligation d'identification automatique de la cabine d'où émane l'appel pourra imposer dans certains cas le remplacement, ou au moins le remplacement, ou au moins la modification, des dispositifs existants. Il est également à noter que ces dispositifs de téléalarme sont pour la plupart incompatibles d'un ascensoriste à l'autre, ce qui contribue à rendre l'utilisateur captif de son prestataire. Le ministère n'a malheureusement pas cru devoir retenir la proposition de l'ARC d'obliger les ascensoristes à rendre leurs dispositifs « interopérables ».</p> <p>Néanmoins, notre action dans ce sens avance, avec désormais le soutien du mouvement HLM et d'une partie de l'AFNOR (Agence française de normalisation). Nous tiendrons au courant nos adhérents</p>	Cela va de 100 € à 350 € attention : le garde corps sur cabine n'est pas obligatoire !
12	Absence de dangerosité des portes palières vitrées	Il faut avoir des vitrages de portes palières suffisamment résistants.	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 3 juillet 2013 ⁽¹⁾	Il s'agit d'éviter que les vitres des portes d'ascenseur (dites oculus) du latin oculus qui veut dire « petit œil » ne se cassent et ne blessent des usagers	Entre 100 € et 350 € par étage

13	Protection contre les survitesses en descente (ascenseur hydraulique)	Il s'agit d'avoir un dispositif contre la chute libre, la survitesse ou la dérive (ascenseur hydraulique)	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 3 juillet 2013 ⁽¹⁾	On a vu plus haut au point numéro 5 que, dans le cas des ascenseurs électriques, les propriétaires avaient jusqu'au 3 juillet 2008 pour équiper leurs appareils de parachute ou limiteur de vitesse adaptés. Les ascenseurs électriques (qui vont plus vite) sont en effet plus vulnérables. Les ascenseurs hydrauliques présentant moins de danger, la date limite a donc été repoussée - sur ce point - au 3 juillet 2013.	Non communiqué
14	Protection du personnel de maintenance contre l'électrocution	Il faut avoir des systèmes de protection concernant les armoires ou tableaux spécifiques	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 3 juillet 2013 ⁽¹⁾	Il s'agit de mieux protéger les techniciens de maintenance contre les risques d'électrocution	Entre 300 € et 500 €
15	Protection du personnel de maintenance en machinerie	Il faut avoir un dispositif de protection du personnel de maintenance contre le happement (poulies et câbles)	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 3 juillet 2013 ⁽¹⁾	Il s'agit d'éviter que les vêtements des techniciens de maintenance, voir également leurs doigts, ne soient happés par des câbles.	Entre 290 € et 550 €
16	Eclairage suffisant en local machinerie	Il faut avoir un éclairage «suffisant» dans le local des machines ou des poulies.	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 3 juillet 2013 ⁽¹⁾ .	Il s'agit de permettre au personnel de maintenance de travailler de façon plus confortable et plus sécurisé	Entre 185 € et 371 €
17	Protection contre la survitesse en montée (ascenseur électrique de plus de 300 kilogrammes)	Il s'agit d'avoir un dispositif contre la survitesse en montée pour les ascenseurs électriques de plus de 300 kg (NB: ou 320 kg – normes américaines)	La date limite de la mise en application de cette mesure est le 3 juillet 2018 ⁽²⁾ .	Le ministère du Logement a voulu lutter contre un risque quasi inexistant, les rares accidents constatés sur ce point venant souvent de défauts de maintenance comme nous l'ont assuré certains experts honnêtes. Nous n'avons pas réussi à écarter cette obligation, mais avons au moins obtenu par la négociation qu'elle ne s'applique QU'aux appareils de plus de 300 kilogrammes, ce qui permet de faire échapper la moitié des appareils à cette obligation très discutable	Entre 2750 € et 3850 €



(1) Cette date sera sans doute reportée au 31 décembre 2015 ou 2016 (décret attendu début 2011)



(2) cette date sera sans doute reportée au 31 décembre 2020 ou 2021

CHAPITRE VII : Quelle solution envisager pour respecter l'obligation de précision d'arrêt et de maintien à niveau sans forcément poser un variateur de fréquence?

Pour assurer la précision d'arrêt voulue par le décret (2 centimètres) les ascensoristes ont laissé croire que le variateur de vitesse était indispensable.

Suite aux protestations de l'ARC, le ministère du logement a accepté de rédiger un manuel complet expliquant COMMENT respecter les obligations légales sans forcément installer un variateur de vitesse (ou de fréquence) coûteux.

L'ARC a participé à la rédaction de ce manuel que vous pouvez trouver à l'adresse mail suivante :

<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0210/variableur.pdf>

En voici le sommaire :

- 1 - Rappel sur l'exigence réglementaire
- 2 - Les mécanismes d'entraînement et les vitesses
- 3 - Quelle solution envisager pour respecter l'obligation de précision d'arrêt et de maintien à niveau ?
- 4 - La variation électrique de vitesse

CHAPITRE VIII : ACCORD CADRE ENGAGEANT LA SOCIETE KYO ASCENSEURS VIS-A-VIS DE L'ARC ET DE SES ADHERENTS

Nous présentons ci-dessous l'accord CADRE signé entre la société KYO Ascenseurs et l'ARC, accord CADRE qui reprend l'essentiel des demandes formulées par l'ARC en matière de contrat d'ascenseur et de relations avec les ascensoristes

ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE KYO VIS-A-VIS DES ADHERENTS DE L'ARC

1. ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX INITIAL

Un état initial des installations est annexé au présent contrat. Cet état des lieux constate :

- (a) Les usures excessives ou défaillances affectant les pièces, dispositif ou partie d'installation objet du présent contrat,
- (b) Les usures excessives ou défaillances affectant les pièces non comprises dans le précédent contrat s'il y en avait un.

Dans le 1^{er} cas (a), l'état réalisé doit être suffisamment précis pour permettre au Client d'obtenir amiablement ou judiciairement la remise en état des installations aux frais du prestataire précédent en charge de l'entretien des installations d'ascenseurs.

Dans le 2^{ème} cas (b), et après contrôle éventuel par un BET au frais du Client, KYO ASCENSEURS devra adresser des devis de remise en état décomposés en main d'œuvre et fourniture.

Le Client reste libre d'accepter ou non ces devis, auquel cas, s'il refuse, le présent contrat ne rentrera pas en vigueur, chacune des parties reprenant sa liberté et aucune indemnité n'étant due.

Au cas où KYO ASCENSEURS signalerait à l'occasion de l'état des lieux d'entrée du contrat, l'existence de problèmes liés à la vétusté, le dispositif suivant sera appliqué :

- ✓ KYO ASCENSEURS devra d'abord préciser ce qu'il entend par vétusté et comment la vétusté a été constatée par lui,
- ✓ KYO ASCENSEURS devra indiquer ensuite en quoi précisément la vétusté constatée peut entraîner la défaillance de l'organe ou poser un problème de sécurité,
- ✓ KYO ASCENSEURS adressera enfin un devis de remise en état décomposé en main d'œuvre et fourniture.

Le Client reste libre d'accepter ou non ce devis auquel cas, s'il refuse, le présent contrat pourra cesser de plein droit sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie, chacune des parties reprenant sa liberté.

Si KYO ASCENSEURS ne résilie pas le contrat, il ne pourra en aucun cas et en aucune circonstance se prévaloir du fait qu'il aura signalé au Client un problème lié selon lui à la vétusté.

2. ARTICLE 2 – OPERATION ET VERIFICATIONS PERIODIQUES

KYO ASCENSEURS s'engage à assurer les opérations et vérifications prévues à l'annexe 2 selon la périodicité précisée.

3. ARTICLE 3 – MODALITES DES VISITES DE MAINTENANCE

KYO ASCENSEURS assurera **12 visites** de maintenance par an ; entre deux visites aucun délai ne devra être supérieur à six semaines.

KYO ASCENSEURS justifiera de ses visites par :

- Le registre des contrôles techniques de sécurité restera en machinerie,
- Une carte de passage déposée dans la cabine de l'ascenseur,
- Un bon d'intervention déposé dans la boîte aux lettres du gardien ou d'une personne désignée ou en machinerie,
- Au travers du BOOK-NET visible sur le site <http://www.kyo-ascenseur.fr/> qui reprend l'ensemble des interventions.

4. ARTICLE 4 – ACCES AUX INSTALLATIONS

Le Client ou son mandataire dispose du droit d'accès à la totalité de l'installation et peut y effectuer toute visite, vérification ou contrôle qu'il juge nécessaire, accompagné d'un ascensoriste ou d'une personne habilitée à rentrer dans les locaux techniques et cuve d'ascenseur, à la seule condition d'en avoir informé préalablement KYO ASCENSEURS.

KYO ASCENSEURS sera tenu de répondre à toute demande d'accès formulée par le client et de lui fournir les moyens qui rendent l'accès demandé possible.

Si KYO ASCENSEURS se soustrayait à cette obligation, le client pourrait, après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusée de réception et restée sans effet quinze jours après sa réception, de plein droit prononcer de plein droit la résiliation du contrat.

5. ARTICLE 5 – SUIVI DU TRAFIC PAR LE CLIENT

Pour assurer une maintenance qui est fonction du trafic et donc conforme aux dispositions légales en vigueur, un compteur dont les données seront accessibles au Client sera installé au frais du Client à l'extérieur de l'armoire en machinerie avec lecture directe.

Si le compteur existe déjà, mais que sa lecture directe n'est pas possible, KYO ASCENSEURS devra porter à chaque visite les indications relevées sur le compteur, à savoir le nombre de démarrage.

6. ARTICLE 6 – DELAIS DE DESINCARCERATION

Pour les personnes bloquées en cabine, les désincarcérations seront assurées 7 jours sur 7, 24 heures sur 24 et 365 jours par an.

Leurs délais seront de 60 minutes maximum.

Le délai pris en compte pour l'intervention démarre dès réception de l'appel.

7. ARTICLE 7 – DELAIS DE DEPANNAGE

Les dépannages, y compris en cas de vandalisme, seront assurés 7 jours sur 7 (horaires à déterminer à la signature du contrat). 3 options possibles :

- 1- Cas du contrat avec dépannage 7 jours sur 7, de 8h00 à 17h00; délais :
 - 4 heures pendant les heures ouvrables ;
 - 4 heures le samedi, dimanche et jours fériés de 8h00 à 17h00.
- 2- Cas du contrat avec dépannage 7 jours sur 7, de 8h00 à 22h00; délais :
 - 4 heures pendant les heures ouvrables ;
 - 4 heures le samedi, dimanche et jours fériés de 8h00 à 22h00.
- 3- Cas du contrat avec dépannage 7 jours sur 7, 24h/24; délais :
 - 4 heures pendant les heures ouvrables ; 2 heures pour les IGH et hôpitaux;
 - 4 heures hors heures ouvrables ainsi que le samedi, dimanche et jours fériés ; 2 heures pour les IGH et hôpitaux.

Les délais s'apprécient à partir de l'heure de réception de l'appel effectué soit par le conseil syndical, le gardien ou le syndic à notre centrale de dépannage (0 800 300 106)

Les embarras de la circulation ne pourront en aucun cas être invoqués pour éviter l'application des pénalités en cas de non respect des délais contractuels.

8. ARTICLE 8 – INFORMATIONS DES USAGERS EN CAS DE PANNE OU IMMOBILISATION DE L'APPAREIL

Lors de chaque immobilisation de l'appareil, KYO ASCENSEURS devra indiquer sur la façade ou la porte de l'appareil au rez-de-chaussée et de façon visible et lisible :

- La cause de l'immobilisation (entretien ; simple dépannage ; changement d'une grosse pièce ; etc ...)
- Le délai prévisionnel maximum d'immobilisation.

9. ARTICLE 9 – DELAI DE REMISE EN SERVICE

En cas de panne d'une installation, KYO ASCENSEURS doit remettre en service l'installation dans un délai maximum de 48h à compter de l'arrivée sur le site, hors week-end et jours fériés, y compris en cas de nécessité de remplacement de pièces comprises dans le contrat d'entretien.

Si la cause de la panne est consécutive à un acte de vandalisme, KYO ASCENSEURS ne peut prendre à sa charge les frais et transmettra au client un devis de remise en état où figureront les délais de remise en service.

10. ARTICLE 10 – TAUX DE PANNE ADMISSIBLE

1- Définitions :

- a. Panne ascenseur : appareil qui ne se déplace pas lorsqu'un usager actionne les boutons de commande, situés dans la cabine ou sur les paliers.
- b. Panne répétitive : défaut répétitif à cause connue ou inconnue, qui entraîne l'indisponibilité de l'appareil.
- c. Panne intermittente ou fugitive : défaut à caractère fugitif, à cause connue ou inconnue, qui entraîne l'indisponibilité de l'appareil par intermittence, sur une très courte période (quelques minutes). Ce défaut peut disparaître sans intervention du technicien.

La panne intermittente est une vraie panne, détectée par le système de surveillance, et doit être considérée comme un signe préventif, annonciateur d'une panne plus grave pouvant entraîner l'indisponibilité de l'appareil.

2- Taux de panne :

- Le taux de panne est calculé sur l'année écoulée. Il tient compte de l'ensemble des pannes (personne bloquée ou non, sauf vandalisme et mauvaise utilisation (liste non exhaustive) survenues sur l'ascenseur.
- Au-delà :
 - De trois pannes consécutives sur une période de 4 jours (sauf pannes intermittentes). KYO ASCENSEURS s'engage à faire déplacer un contrôleur technique et à envoyer un rapport au Client.
 - Du dépassement de cinq pannes par an et par ascenseur, des pénalités pourront être appliquées.

11. ARTICLE 11 – PENALITES

- 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.

a) Nombre de pannes bloquantes admises, par installation et par an

Maximum annuel : 5	Pénalités par panne supplémentaire
3 pannes identiques sur une période de 7 jours	2,5 % du contrat (plafond maximum de 20% de la redevance annuelle toutes pénalités cumulées)

b) Indisponibilité de l'ascenseur admise pour cause de pannes, par appareil et par an (hors remplacement de pièces)

Temps admis : 88h	Dépassement <25% <50% <75% <100% >100%				
Pénalités	50 €	100 €	150 €	200 €	250 €

c) Délai d'intervention suite à usager incarcéré (24h/24 et 7j/7)

Délai admis : 60 mn	Dépassement <50% <100% >100%		
Pénalités	50 €	100 €	200 €

d) Délai d'intervention suite à une panne

Critères d'évaluation	Horaires	Délais admis	Pénalités pour dépassement		
			<50%	<100%	>100%
Heures ouvrables (lundi au vendredi)	Suivant contrat	4 h	30 €	60 €	120 €
Nuit, week-end et jours fériés	Suivant contrat	4 h	30 €	60 €	120 €

e) Délai de remise en service suite à dépannage (arrivée du technicien sur le site) avec ou sans remplacement de composants

	Délais admis	Pénalités pour dépassement <50% <100% >100%
Avec remplacement de pièces comprises dans le contrat	48 h	2,5 % du contrat (plafond maximum de 20% de la redevance annuelle toutes pénalités cumulées)
Sans remplacement de pièces	2 h minimum après arrivée sur les lieux	2,5 % du contrat (plafond maximum de 20% de la redevance annuelle toutes pénalités cumulées)

f) Délai de remise en service suite à travaux, calcul suivant le délai annoncé sur le devis et validé par le client.

Délai admis : Suivant devis	Pénalités pour dépassement <50% <100% >100%
Pénalités	2,5 % du contrat (plafond maximum de 20% de la redevance annuelle toutes pénalités cumulées)

g) Carnet d'entretien

Pénalité	
Carnet d'entretien non renseigné	2,5 % du contrat (plafond maximum de 20% de la redevance annuelle toutes pénalités cumulées)

Lorsqu'une pièce défectueuse dont la réparation ou le remplacement est prévu au contrat ne peut être réparée ou changée à l'identique, KYO ASCENSEURS devra faire son affaire :

- Soit d'une nouvelle fabrication,
- Soit de la mise en place à ses frais, d'une pièce de technologie équivalente ou supérieure, l'adaptation restant à sa charge.

Lorsque la pièce défectueuse n'est pas comprise dans le contrat, KYO ASCENSEURS s'engage à son remplacement pendant le temps de la durée du contrat sous réserve de l'acceptation du devis de remise en état par le client.

12. ARTICLE 12 – VETUSTE

Il est rappelé que les problèmes éventuels concernant la vétusté sont réglés par l'article 1, reproduit partiellement ci-dessous :

Au cas où KYO ASCENSEURS signalerait à l'occasion de l'état des lieux d'entrée du contrat, l'existence de problèmes liés à la vétusté, le dispositif suivant sera appliqué :

- ✓ KYO ASCENSEURS devra d'abord préciser ce qu'il entend par vétusté et comment la vétusté a été constatée par lui,
- ✓ KYO ASCENSEURS devra indiquer ensuite en quoi précisément la vétusté constatée peut entraîner la défaillance de l'organe ou poser un problème de sécurité,
- ✓ KYO ASCENSEURS adressera enfin un devis de remise en état décomposé en main d'œuvre et fourniture.

Le Client reste libre d'accepter ou non ce devis auquel cas, s'il refuse, le présent contrat pourra cesser de plein droit sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie, chacune des parties reprenant sa liberté.

Si KYO ASCENSEURS ne résilie pas le contrat, il ne pourra en aucun cas et en aucune circonstance se prévaloir du fait qu'il aura signalé au propriétaire un problème lié selon lui à la vétusté.

13. ARTICLE 13 – TRAVAUX NON COMPRIS AU CONTRAT

Les travaux suivants ne sont pas compris dans le présent contrat :

1. L'entretien des installations du bâtiment en général,
2. Les réparations ou le remplacement des pièces ou organes détériorés par accident ou usage anormal. Il est cependant précisé que la preuve de la mauvaise utilisation ou la malveillance notoire incombe à l'entreprise qui devra informer en temps réel le Client.
3. les travaux de mise en conformité et de sécurité des installations rendus obligatoires par la législation.

14. ARTICLE 14 – CARNET D'ENTRETIEN

Un carnet d'entretien «*papier*» par appareil sera tenu à jour par KYO ASCENSEURS en machinerie et accessible sur simple demande du Client.

Ce carnet contiendra pour chaque visite ou dépannage :

- l'heure d'arrivée et de départ,
- le nom du technicien,
- les opérations précises qui auront été faites (la mention NF – nécessaire fait – est prohibée),
- les pièces changées,
- la cause de la panne.

Si un acte de vandalisme a été commis, le technicien devra sans délai prévenir le Client pour constatation.

Toute absence de renseignement du carnet et d'information au Client en cas d'acte de vandalisme sous 24 heures (hors week-end et jours fériés) donnera lieu à une pénalité.

15. ARTICLE 15 – RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE

Conformément aux dispositions du point III de l'article 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation, KYO ASCENSEURS devra faire un rapport annuel d'activité précisant :

- Le nombre et la cause des pannes,
- Les pièces changées au titre du contrat de maintenance,
- Le nombre de désincarcérations,
- Les interventions autres que le changement des pièces,
- Une appréciation sur le trafic réel par rapport au trafic prévisionnel.

Le rapport sera adressé avant l'échéance annuelle du contrat.
Passé ce délai et tant que ce rapport – adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au Client ou électroniquement avec AR – n'aura pas été réceptionné, le Client sera fondé à ne pas régler les factures émises par KYO ASCENSEURS.

16. ARTICLE 16 – AVENANTS ET MODIFICATIONS DU CONTRAT D'ENTRETIEN

Toute modification du contrat d'entretien devra faire l'objet d'un avenant signé par les deux parties. Aucune acceptation tacite d'un avenant ne sera reconnue.

17. ARTICLE 17 – INSTALLATION D'UN SYSTEME DE TELESURVEILLANCE ELECTRONIQUE AU FRAIS DU CLIENT

Au cas où le Client désirerait installer sur l'ascenseur un système de télésurveillance électronique, KYO ASCENSEURS ne pourra pas s'y opposer et devra assurer la connexion nécessaire au fonctionnement du système de télésurveillance.

KYO ASCENSEURS, sur demande du Client, pourra effectuer le câblage et la pose sous réserves de l'accord du devis correspondant.

Si KYO ASCENSEURS refusait de permettre la mise en place de ce système, validé par l'Arc, le Client pourrait, après mise en demeure, résilier le contrat moyennant un préavis de trois mois.

18. ARTICLE 18 – MODERNISATION

En cas de modernisation, KYO ASCENSEURS pourra proposer au Client la mise en place d'un matériel plus performant.

Dans ce cas KYO ASCENSEURS devra déterminer la part d'amélioration incluse dans le remplacement et en fera connaître la valeur à son client, au travers d'un devis qu'il devra lui soumettre avant toute intervention.

Dans ce cas le Client pourra refuser ce devis et demander le changement à l'identique.

19. ARTICLE 19 – SOUS-TRAITANCE

Aucune sous-traitance partielle ou totale du contrat d'entretien n'est admise sans l'accord préalable écrit du Client.

En cas d'accord de ce dernier la responsabilité de KYO ASCENSEURS reste entière pour les travaux sous-traités.

20. ARTICLE 20 – INTERDICTION DE CESSION

Le présent contrat ne peut faire l'objet d'une sous-traitance ou d'une cession partielle ou totale, d'apport en société ou de nantissement, sans l'autorisation expresse et par écrit du Client de l'appareil et sous peine de résiliation sans préavis, sous réserve du droit pour le Client de réclamer tous dommages et intérêts provoqués par l'inobservation de cette clause.

21. ARTICLE 21 – DEFINITION DES GARANTIES APPORTEES PAR LES CONTRATS D'ASSURANCE DE KYO ASCENSEURS

KYO ASCENSEURS devra fournir un document permettant de renseigner cet article et qui sera annexé au présent contrat, signé par les deux parties.

22. ARTICLE 22 – RESILIATION

Conditions générales :

- en sus des cas précédemment décrits (exemple : échéance normale, cession de contrat, ...), la résiliation du contrat pourra être prononcée par l'une des parties pour manquement caractérisé, et dûment prouvé, de l'autre partie à l'une des clauses substantielles du contrat, moyennant un préavis de trois mois, exposant les éléments de preuve, et envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.
- De plus, la rupture prononcée dans ces conditions donnera lieu au versement d'une indemnité préjudicielle correspondant à 1 mois et demi du contrat par la partie ayant manqué à ses obligations à celle ayant prononcé la résiliation pour manquement caractérisé.

23. ARTICLE 23 – FIN DE CONTRAT

En fin de contrat les ascenseurs devront être rendus par KYO ASCENSEURS en parfait état de fonctionnement d'entretien, de propreté et de sécurité, avec le livret de suivi et la notice d'entretien.

Trois mois avant la date d'expiration du marché, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre le Client et KYO ASCENSEURS, le rapport de l'organisme mandaté par le Client valant expertise.

Les réserves émises à cette occasion, et non effectuées à la date d'expiration du marché, seront levées par la nouvelle entreprise aux frais de KYO ASCENSEURS. Préalablement à son départ, KYO ASCENSEURS devra fournir toute la documentation, plans et schémas, outils électroniques de dépannage et de programmation attachés à l'appareil qui lui ont été remis à la prise du contrat d'entretien.

Les manuels d'utilisation préconisés par le constructeur pour l'entretien et le dépannage au nombre d'un par installation, ainsi que le descriptif complet des organes de commande, les références du matériel en général avec le nom et adresse du fournisseur.

24. ARTICLE 24 – LITIGES

En cas de désaccord entre deux parties. Seul l'ARC pourra mandater un cabinet d'audit qui sera seul juge du fondé de la demande des parties.

25. ARTICLE 24 A – EXCLUSIVITE

Les conditions ci-dessus stipulées bénéficient d'une exclusivité de plein droit, d'une durée d'au moins vingt quatre mois à compter de la date d'effet du contrat souscrit par eux, pour les adhérents de l'ARC (à jour de leurs cotisations). Toutes modifications aux dites conditions doit faire l'objet d'un avenant exprès.

29, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél. : 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

**Tous droits réservés, Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.**

Novembre 2010