

II - ENTRETIEN

1. Dans quel délai faut-il mettre les contrats en conformité ? Pour les contrats devant arriver à échéance avant le 30 septembre 2005, pourra-t-on les prolonger jusqu'à cette date par un simple avenant ? Qu'en est-il des ascenseurs neufs ? Qu'en est-il des marchés publics ?

(décret art. 4 ; arrêté entretien art.7)

Parmi les contrats en cours à la date de publication du décret, 2 cas se présentent :

. le contrat arrive à échéance après le 30 septembre 2005 : à son échéance, il devra être mis en conformité par établissement d'un nouveau contrat ou par avenant au contrat sortant.

. le contrat arrive à échéance avant le 30 septembre 2005 : le propriétaire bénéficie d'un délai pour mettre en conformité son contrat d'entretien, il est autorisé à prolonger son ancien contrat jusqu'au 30 septembre 2005 par signature d'un autre contrat ou d'un avenant dans le respect de la réglementation des marchés. Le 30 septembre 2005 le contrat d'entretien devra avoir été obligatoirement remplacé par un contrat conforme aux nouvelles obligations d'entretien.

Tout avenant devra être conclu dans le respect de la réglementation régissant la passation des marchés en fonction du commanditaire, public ou privé.

Pour les ascenseurs neufs installés après la publication du décret, le propriétaire a la possibilité de souscrire dès l'installation un contrat conforme aux nouveaux textes, ou de souscrire un contrat provisoire qui devra être mis en conformité avant le 30 septembre 2005.

2. Sera-t-il possible de conclure des contrats étendus, similaires aux contrats « complets » qui étaient proposés au choix des propriétaires d'ascenseurs par l'arrêté de mars 1977 ?

(Art. R. 125-2-2)

Les textes prévoient des clauses minimales et des dispositions minimales d'entretien et ne définissent pas de contrat similaire au contrat « complet » de l'arrêté de mars 1977.

Néanmoins, le propriétaire de l'ascenseur et l'entreprise d'entretien peuvent toujours conclure un contrat de ce type, qui inclut l'obligation de remplacement des pièces importantes en cas d'usure.

Des travaux sont actuellement en cours à l'AFNOR pour élaborer un référentiel sur les prestations minimales des contrats étendus.

3. Quelles sont les obligations quand un propriétaire entretient lui-même un ascenseur ?

(Art. R. 125-2-3)

Quand un propriétaire entretient lui-même un ascenseur, il doit impérativement respecter les obligations prévues par le décret et l'arrêté d'application.

4. Quelles sont les prestations non prévues dans les dispositions minimales des contrats d'entretien ?

(Arrêté entretien art. 9)

Il s'agit notamment :

- du remplacement des pièces dégradées par le vandalisme, par accident ou par corrosion en ambiances spécifiques,
- des interventions nécessitées par les travaux ou les aménagements effectués par d'autres corps d'état, qu'ils soient en rapport ou non avec l'ascenseur,
- du nettoyage de l'intérieur de la cabine et de son ameublement, le nettoyage des vantaux et seuils de porte cabine et palières et le nettoyage des parties vitrées, cabine et gaine,
- des travaux de modernisation ou de mise en conformité de l'appareil avec les règlements applicables.

5. Dans quelles conditions les pièces vétustes sont elles remplacées ?

Le remplacement des pièces vétustes n'est pas mentionné dans les dispositions minimales de la nouvelle réglementation. Il paraît cependant utile de prévoir dans les contrats d'entretien une clause sur cette question, en particulier dans les contrats étendus au delà des dispositions minimales .

Cette clause pourra préciser les conditions dans lesquelles la vétusté est constatée, et à qui incombe le remplacement des pièces vétustes.

Sont qualifiées de vétustes les pièces dégradées par le seul effet de leur âge indépendamment de l'usage qui en a été fait . Cette dégradation se traduit par la perte des performances initiales ou des propriétés basiques telles que l'isolement, la conductivité, la porosité, le délitage, etc..

6. Est-il possible de demander à une entreprise d'entretien d'annexer un bordereau de prix à son contrat pour les travaux non prévus au contrat ?

(Art. R. 125-2-2)

Ce point est d'ordre contractuel entre les parties. Il est donc à négocier avec l'entreprise d'entretien.

7. Le contrat d'entretien peut il être sous-traité ?

(Arrêté entretien art. 6)

Oui, mais le propriétaire de l'ascenseur ou son mandataire doit obligatoirement donner son accord sur cette sous-traitance.

8. Le décret indique en particulier que l'entretien d'un ascenseur a pour objet de maintenir le niveau de sécurité obtenu par la mise en œuvre des dispositifs obligatoires. Comment réaliser cet objectif dans l'immédiat alors que le délai de mise en œuvre des dispositifs peut aller jusqu'à 15 ans ?

(Art. R. 125-2).

Les obligations du contrat d'entretien portent sur la totalité de l'installation en place, même si cette dernière est modifiée en cours de contrat. Les obligations de travaux étant réparties sur 3 périodes de 5 ans, les obligations d'entretien s'appliquent en conséquence aux dispositifs installés.

9. Le décret impose dans les dispositions minimales une visite d'entretien « toutes les six semaines ». Comment faut-il comprendre cette exigence ?

(Art. R. 125-2, 1°, a ; arrêté entretien art. 2)

L'exigence exprimée par le décret impose au minimum une visite toutes les six semaines, ce qui signifie qu'il ne doit y avoir entre deux visites consécutives que 6 semaines au maximum.

Cette précision est explicitée dans l'arrêté relatif à l'entretien.

Le propriétaire et l'entreprise d'entretien peuvent convenir de visites plus rapprochées notamment en fonction de l'utilisation de l'ascenseur.

10. Le dépannage et le déblocage 24h/24 des personnes bloquées en cabine, font-t-ils partie du contrat d'entretien ?

(Art. R. 125-2, 2°, c ; arrêté entretien art. 12)

Oui, le dépannage doit avoir lieu tous les jours ouvrables ou non ouvrables.

Le déblocage des personnes bloquées en cabine doit avoir lieu 24 h sur 24 tous les jours ouvrables ou non ouvrables de l'année.

11. L'arrêté du 11 mars 1977 étant maintenu pour les monte-charge, cela signifie-t-il que la périodicité mensuelle des visites est maintenue pour ce type d'équipement non destiné au transport de personnes ?

(arrêté entretien art. 14)

Oui, la périodicité des visites pour les monte charges est inchangée.

12. L'annexe de l'arrêté relatif à l'entretien indique des opérations minimales d'entretien et des fréquences d'exécution minimales . Sont elles obligatoires ?

(arrêté entretien art. 2, et annexe)

Oui, ce sont des opérations d'entretien minimales obligatoires ainsi que des fréquences minimales obligatoires, mais le propriétaire de l'ascenseur peut demander d'autres opérations d'entretien et/ou des fréquences plus rapprochées selon les technologies mises en œuvre et l'utilisation de l'appareil.

13. Dans cette même annexe, que signifie l'absence d'indication pour une opération donnée ?

(Art. R. 125-1-2)

Quand il n'apparaît aucune croix dans la ligne d'une opération minimale, cela signifie que la diversité des technologies existantes ne permet pas de fixer une fréquence minimale.

14. Le carnet d'entretien peut-il être établi sous forme électronique ?

Peut-il être disponible en machinerie sur support papier ? même en cas de télésurveillance ?

(Art. R. 125-2-1, paragraphe III)

Le carnet d'entretien peut être établi sous une forme électronique ou sur un support papier. Ce point est à examiner entre le propriétaire et l'entreprise d'entretien ainsi que le lieu de la mise à disposition du propriétaire. C'est une clause du contrat d'entretien.

Ces conditions sont indépendantes de l'existence ou non d'une télésurveillance.

15. Quelles sont les informations obligatoires contenues dans le carnet d'entretien de l'ascenseur ?

(Art. R. 125-2-1, paragraphe III, arrêté entretien art. 11)

La date de la visite d'entretien, le nom, la signature, les heures d'arrivée et de départ du technicien.

La nature des observations, interventions, travaux, modifications, remplacements de pièces effectués sur l'ascenseur au titre de l'entretien .

La date et la cause des incidents, et réparations effectuées au titre du dépannage.

16. Le carnet d'entretien de l'ascenseur est-il distinct de celui de l'immeuble au sens de la loi SRU

(arrêté entretien art. 3)

Oui, le carnet d'entretien de l'ascenseur est distinct du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par la loi sur la copropriété modifiée par la loi SRU

17. Que représente le plan d'entretien de l'entreprise d'entretien ?

(Art. R. 125-2-1, paragraphe II ; arrêté entretien art. 2)

Le décret prévoit que l'entreprise remette obligatoirement à son client, lors de la signature du contrat, l'organisation de son plan d'entretien. Ce dernier contient en particulier la description des facteurs humains, techniques, environnementaux, qui conduisent à la détermination précise des opérations d'entretien, vérifications et réglages à effectuer, ainsi que de leurs périodicités.

18. Le décret fait référence à « la description, établie contradictoirement, de l'état initial de l'installation ». De quoi s'agit-il ?

(Art. R. 125-2-1, paragraphe I-d ; arrêté entretien art. 4)

Il s'agit d'un état des lieux établi contradictoirement entre le propriétaire et l'entreprise qui prend en charge l'entretien. L'arrêté relatif à l'entretien précise que ce document est annexé au contrat d'entretien.

Bien que le décret n'en fasse pas mention, il paraîtrait utile que les parties envisagent d'effectuer également un état des lieux contradictoire en fin de contrat.

19. Faut-il faire un état des lieux pour un changement de contrat sans changement de prestataire ?

(Art. R. 125-2-1)

Non, ce n'est pas une obligation, mais c'est possible si les parties en conviennent.

20 comment se fait la révision des prix et quand a-t-elle lieu ?

(Art. R. 125-2-1, paragraphe I-j ; arrêté entretien art. 10)

Les conditions de révision des prix du contrat d'entretien doivent être explicites et obligatoirement illustrées par une illustration chiffrée.

La facture appliquant la révision des prix doit permettre au propriétaire de contrôler les modifications et de vérifier si celles-ci sont conformes à l'accord.

La date de révision des prix prend effet à la date d'anniversaire du contrat ou bien à une autre date fixée par les contractants.

21 Quelle est la formation initiale d'un technicien chargé de l'entretien d'un ascenseur ?

(Art. R. 125-2-1, paragraphe I)

Il n'y a pas de diplôme de technicien d'entretien ascenseurs. Les techniciens d'entretien ont pour la plupart une formation initiale d'électromécanicien et ils reçoivent souvent une formation spécifique dans les centres de formation des fabricants d'ascenseurs.