



# Formation adhérents

**Mettre en place un outil de suivi des contrats de la copropriété**

**Jeudi 25 janvier 2024**

**Camille Morel**

Responsable du pôle rénovation et énergie des copropriétés

## **Sommaire de la formation du 25 01 2024**

- 1. Pourquoi faire un suivi des contrats?**
- 2. Le contenu et l'objectif du carnet d'entretien régit par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965**
- 3. Présentation de tableaux de suivi des contrats proposés par l'Arc**

# 1er partie

## Pourquoi faire un suivi des contrats?

## Pourquoi faire un suivi des contrats?

- Être au fait des situations contractuelles du syndicat**

Quel contrat? Avec quel prestataire? Quel(s) service(s)? Pour quelle durée? À quel coût?

- S'assurer que les obligations légales sont respectées**

Par rapport à la sécurité incendie, la chaufferie, les ascenseurs, la porte du garage souterrain, les nuisibles...

- Suivre l'évolution du coût des contrats**

Connaitre les clauses de révision et les contrôler

- Anticiper l'organisation d'un contrôle réglementaire**

Et prévoir d'intégrer son coût dans le budget prévisionnel

- Ne pas louper l'opportunité de mettre fin à un contrat**

Délais de préavis et formalisme requis

## Les contrats « socles »

En copropriété, le nombre de contrat de maintenance varie généralement en fonction de sa taille. Plus la copropriété est grande, plus elle a d'équipements collectifs et donc de contrats.

Voici une liste non exhaustive des équipements collectifs nécessitant un contrat de maintenance obligatoire:

- L'ascenseur
- Porte automatique de garage
- La Chaufferie
- La VMC gaz
- Les extincteurs
- Les BAES/H ( bloc autonome d'éclairage de sécurité ou habitation)
- Le système de désenfumage
- Les colonnes sèches
- Les aires de jeux

## .. Qui doivent garantir tout ou partie des contrôles obligatoires des équipements

### **Contrôle quinquennal des ascenseurs**

Articles L134-4 et L135-5 du CCH – l'entreprise chargée de l'entretien ne peut pas le faire

### **Le contrôle annuel du disjoncteur**

Articles R 1321-57 et R1321-61 du code de la santé publique. C'est généralement l'exploitant en charge du P2 qui le réalise

### **Contrôles de rendement tous les 3 mois des chaudières à combustibles de + de 400 kW**

Articles R 224-21 à 30 du code de l'environnement. C'est généralement l'exploitant en charge du P2 qui le réalise

### **Contrôle de l'efficacité énergétique et de l'émission de polluant atmosphérique tous les 2 ans pour les chaudières à combustibles de + de 400 kW**

Article R 224-31 et R22-41-2 du code de l'environnement

Attention : le contrôleur doit être différent de l'exploitant en charge du P2

### **Vérifications périodiques des organes concourants à la lutte contre la propagation de l'incendie**

Article R 142-1 du CCH – le SDC doit « pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre »

*A noter que les immeubles de grandes hauteurs (IGH) qui ont plus de 16 étages environ et les immeubles de moyennes hauteurs (IMH) qui ont entre 9 et 16 étages environ doivent quelle que soit la date de construction, être conformes à un certain nombre de règles et sont soumis à des contrôles réguliers (porte coupe-feu et ferme portes, éclairages de sécurité, colonne sèche, désenfumage mécanique, extincteurs, paratonnerre..).*

## Les contrats facultatifs

Il peut y avoir des contrats d'entretien pour d'autres équipements comme :

- la pompe de relevage (visite annuelle)
- la VMC (nettoyage du caisson, changement de la courroie)
- l'étanchéité des terrasses (nettoyage de la terrasse)
- les contrôles d'accès des immeubles (maintenance 24h/24 7j/7)
- la dératisation
- Les vide-ordures
- Les espaces verts (obligation de maintenir en état, urbanistiques)
- Les compteurs d'eau

A noter que les contrats d'entretien sont facultatifs mais l'entretien ne l'est pas. L'entretien peut être réalisé ponctuellement par une entreprise, par un copropriétaire ou encore le gardien d'immeuble.

# Les notions juridiques et comptable liées au contrat

## Informations et clauses standards

Description et délimitation des engagements du prestataire : installations prises en charge, fréquence des prestations, pièces couvertes (P2 # P3, « garantie totale »), engagements de résultat, délais et plages horaires d'intervention, exclusions

### **ARTICLE 1 : OBJET**

Le CLIENT déclare souscrire auprès de SAGEX un contrat annuel de maintenance préventive et corrective dans les conditions ci-après et au verso fixées.

#### **I – OBJET DU CONTRAT**

Par le présent contrat, l'Entrepreneur s'engage à exécuter l'entretien normal des toitures-terrasses des immeubles suivants, à l'exclusion des terrasses à usage privatif (loggias, étage en retrait, etc.) dont l'entretien est à la charge de l'occupant, étant précisé que les prestations prévues au présent contrat ne constituent pas une œuvre de construction et que, par conséquent, les articles 1792 et 2270 du Code Civil ne leur sont pas applicables.

#### **Petites réparations :**

*Lors de notre visite il pourra être effectué si nécessaire, 5 petites réparations (au delà, un devis vous sera établi et communiqué avec notre rapport de visite).*

**Et éventuellement :** le tarif des interventions hors contrat (taux horaire, prix des pièces)

Ce prix ne comprend pas le remplacement des bouchons, des joints et de la signalisation qui fera l'objet d'une facturation supplémentaire, dans les conditions ci-après :

- |                              |            |
|------------------------------|------------|
| • Bouchon aluminium Ø 45 mm  | 12.00 € HT |
| • Bouchon aluminium Ø 65 mm  | 21.00 € HT |
| • Bouchon aluminium Ø 100 mm | 37.00 € HT |

## Les moyens mis en place

- Les moyens humains (nombre, qualification, sous traitance) et matériel mis à disponibilité
- Les horaires et les planning le cas échéant

## Les clauses

Les clauses à négocier comme par exemple : les conditions d'interventions

Exemple : Rendez vous préalable, bons d'intervention signés des deux parties (présence copropriétaire ou gardien)

L'Entrepreneur effectuera une visite annuelle des toitures-terrasses désignées dans la présente convention.

Cette visite sera effectuée durant le 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année après avoir informé le Maître d'Ouvrage du jour de cette intervention.

Ce dernier se préoccupera de l'accessibilité des lieux pour le jour indiqué.

## Les modalités de facturation

- Mensuel? Trimestriel? Semestriel?
- Délai de règlement et révision des prix

## La révision des indices

### ❑ Les indices sont publics -> INSEE

Certains indices augmentent plus que d'autres (ex : ICHT-IME) => éviter

Négocier la non indexation d'une part du prix (10% à 20%) pour tenir compte de l'augmentation de la productivité

Vérifier que la date de valeur des indices correspond aux dernières publications

Exiger que la facture mentionne le détail du calcul du prix révisé

Refuser les révisions non contractuelles

Mêmes contractuelles, les formules de révision sont renégociables

Le prix du présent contrat sera révisé annuellement suivant la variation de l'indice du coût de la main d'œuvre des Industries Mécaniques et Electriques (ICHT-IME) et celle de l'indice des Frais et Services Divers ainsi que les modifications entraînées par d'éventuelles augmentations de la main d'œuvre spécialisée et des charges sociales :

|                         |                |                   |                           |
|-------------------------|----------------|-------------------|---------------------------|
| <b>Indices connus :</b> | <b>AOUT 14</b> | <b>ICHT-IME :</b> | <b>112.0 juillet 2013</b> |
|                         | <b>AOUT 14</b> | <b>FSD2 :</b>     | <b>127.2 février 2014</b> |

**Formule de révision :** 
$$P2 = P2' \left( 0,85 \frac{\text{ICHT-IME}'}{\text{ICHT-IME}} + 0,15 \frac{\text{FSD2}'}{\text{FSD2}} \right)$$

## La durée des contrats

Il est important de vérifier la date de signature, la date d'effet, la durée initiale, la durée de reconduction et les modalités de reconduction.

### ARTICLE 3. DUREE

Le présent contrat prendra effet le **01 septembre 2016** ou à la date de rattachement du site dans le périmètre du FOURNISSEUR par le gestionnaire du réseau de distribution dans les conditions visées dans les Conditions Standard de Livraison GrDF, si celle-ci est postérieure.

Il est conclu pour une durée initiale de **36 mois** à compter de sa date de prise d'effet aux conditions de prix définies à l'article 4.

En dérogation à l'article 8 des Conditions Générales de Vente, il ne sera pas renouvelé.

### E- RENOUELEMENT DU CONTRAT

Ce contrat est établi pour une durée de **1 AN**, à compter de la date de prise d'effet, et se renouvellera par tacite reconduction d'année en année.

## Les conditions de résiliation pour motif grave (inexécution)

Les clauses pénales : sanction forfaitaire pour inexécution d'une obligation

- Pénalités de retard et résiliation pour défaut de paiement du syndicat des copropriétaires
- Défaut d'exécution du prestataires

Il est stipulé que l'une ou l'autre des parties sous-signataires aura la possibilité de résilier le présent contrat par lettre recommandée envoyée **60 jours** avant son échéance, ou :

- 1/ En cas de violation grave de l'un des engagements précisés au présent contrat
- 2/ En cas de faillite ou règlement judiciaire de l'une ou l'autre partie,
- 3/ En cas de non-paiement des sommes dues par le « **CLIENT** » à la Société **FULGONI** dans les conditions fixées ci-dessous,

**UN MOIS** après l'envoi à l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception, même restée sans effet.

## **2ème partie**

**Le contenu et l'objectif du carnet d'entretien régit par l'article 18 de la loi  
du 10 juillet 1965**

Tout immeuble en copropriété doit posséder **un carnet d'entretien**

- Prévu par l'article 18 de la loi de 1965 et précisé dans le décret 2001-477 du 30 mai 2001
- Ce document **est établi et mis à jour par le syndic dans le cadre de sa gestion courante**
- Il y mentionne :
  - l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
  - l'identité du syndic en exercice ;
  - les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.
- Il recense des informations techniques relatives à la maintenance et aux travaux réalisés dans l'immeuble et à un certain contrat :
  - l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
  - la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;

- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;
  - si le diagnostic technique global existe, la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé ;
  - s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.
- Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées
  - Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.
  - Il est mis à disposition des copropriétaires (gratuit sur l'extranet et payant au format papier sur demande – voir 9.3 du contrat de syndic)
  - Il est intégré au dossier technique à annexer à une promesse de vente.

## Retours d'expériences sur les carnets d'entretiens établis par les syndic

- Des carnets types mis en place par les grands groupes (Foncia, Nexity, Sergic) mais aussi chez les « petits » syndic
- Un rendu uniformisé par « page thématique » ou par « encadré » facilitant la lecture

### **Des informations intéressantes en plus non prévues par le décret :**

- assurance et garanties financières du syndic
- date du règlement de copropriété et modificatifs, nombre de lots
- liste des conseillers syndicaux et date de la dernière AG
- Récapitulatif descriptif des équipements de la copropriété (ascenseurs, chauffage, pompe de relevage, colonne sèche..) et des services (gardien, employés)
- recensement des comptes bancaires du syndicat (avec indication des Iban)
- suivi des diagnostics réglementaires
- suivi des procédures administratives (arrêtés)
- suivi des déclarations de sinistres..

### **Mais des informations relatives aux contrats de maintenance ou aux travaux réalisés qui restent succinctes mais conformes aux dispositions de la loi :**

- pas ou peu de détails sur le contenu de la prestation : quels services? Quels travaux?
- pas d'informations sur les dates de décisions (en AG) et les dates de réceptions (point de départs des garanties)
- pas d'informations sur les durées de préavis, ni sur les coûts ou les clauses de révisions

# Exemples de carnets d'entretiens établis par les syndic

## Des fiches descriptives de la copropriété intéressantes (chez Nexity et Foncia)

### DESCRIPTIF IMMEUBLE

|  |  |
|--|--|
| Nom de l'ensemble immobilier : <input style="width: 80%;" type="text"/><br>Destination de l'immeuble : Habitation<br>Numéro d'immatriculation : <input style="width: 80%;" type="text"/><br><br>Adresses de l'immeuble : <div style="border: 1px solid red; height: 40px; width: 100%;"></div> | Lots principaux : 30<br>Lots Annexes : 31<br>Nombre de bâtiment(s) : 1<br><br>L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association : syndicale, AFUL ou d'une union des syndicats : <div style="float: right;">                     Oui <input type="checkbox"/><br/>                     Non <input checked="" type="checkbox"/> </div> |
|--|--|

---

|                                       |                          |                               |  |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--|
| Date permis de construire :           | Année de construction :  | Date achèvement des travaux : | Date certificat conformité :   |
| Surface totale construction : 3000,00 | m <sup>2</sup> S.H.O.B : | m <sup>2</sup> S.H.O.N :      | m <sup>2</sup> I.G.H <input type="checkbox"/> E.R.P <input type="checkbox"/> |

#### Principaux équipements et prestations

|  |   |   |   |                                   |  |   |
|--|---|---|---|-----------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascenseur            | <input type="checkbox"/> Antenne collective     | <input type="checkbox"/> Climatisation          | <input type="checkbox"/> Détection incendie | <input type="checkbox"/> Digicode | <input type="checkbox"/> Espaces verts | <input type="checkbox"/> Groupe électrogène |
| <input type="checkbox"/> Interphone                      | <input type="checkbox"/> Monte-charge           | <input type="checkbox"/> Platine de rue         | <input type="checkbox"/> P                  | <input type="checkbox"/> T        | <input type="checkbox"/> T             | <input type="checkbox"/> T                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Société de nettoyage | <input type="checkbox"/> Société de gardiennage | <input checked="" type="checkbox"/> Surpresseur | <input type="checkbox"/> T                  | <input type="checkbox"/> T        | <input type="checkbox"/> T             | <input type="checkbox"/> T                  |

---

|   |   |                          |
|---|---|--------------------------|
| <b>Chauffage</b> <input type="checkbox"/> Collectif <input type="checkbox"/> Individuel<br><b>Energie</b> <input type="checkbox"/> Electrique <input type="checkbox"/> Fuel <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Air pulsé <input checked="" type="checkbox"/> Chauffage urbain <input type="checkbox"/> Charbon | <input type="checkbox"/> Loge <input type="checkbox"/> Gardien conciergerie <input type="checkbox"/> Employé immeuble | Horaires semaine : _____ |
|---|---|--------------------------|

### DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE

|   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascenseur<br><input checked="" type="checkbox"/> V.M.C.<br><input type="checkbox"/> Sté de nettoyage<br><input type="checkbox"/> détection incendie<br><input type="checkbox"/> Horloge automatique | <input checked="" type="checkbox"/> Vide Ordures<br><input type="checkbox"/> Espace verts<br><input type="checkbox"/> Sté de gardiennage<br><input type="checkbox"/> Monte voiture | <input type="checkbox"/> Gardien<br><input checked="" type="checkbox"/> Antenne collective<br><input type="checkbox"/> Traitement des Eaux<br><input type="checkbox"/> Télésurveillance | <input type="checkbox"/> interphone<br><input type="checkbox"/> TV câble<br><input type="checkbox"/> Surpresseur<br><input type="checkbox"/> Groupe électrogène | <input type="checkbox"/> digicode<br><input type="checkbox"/> Piscine<br><input type="checkbox"/> Pompe de relevage<br><input type="checkbox"/> Portail automatique | <input type="checkbox"/> Vidéophone<br><input type="checkbox"/> Climatisation<br><input type="checkbox"/> Monte-charge<br><input type="checkbox"/> Tennis |
|---|--|---|---|---|---|

Horaires LOGE Jours et heures

Téléphone loge

Immeuble construit le : 02/07/1976

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>CHAUFFAGE</b><br>Type :<br><input checked="" type="checkbox"/> Collectif<br><input type="checkbox"/> Individuel<br>Energie : Urbain | <b>EAU CHAUDE</b><br>Type<br><input checked="" type="checkbox"/> Collectif<br><input type="checkbox"/> Individuel<br>Energie : Urbain | <b>LOTS</b><br>NB de logements : 40<br>NB Parkings : 40<br>NB de chambres : 0<br>NB locaux commerc. : 0<br>NB Boxes voitures : 0<br>NB Lots divers : 40<br>NB lots principaux : 40 |
|--|---|--|

**RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**

Nomination du syndic le : 28/06/2019  
 Début exercice comptable : 01/01/2019  
 Fin exercice comptable : 31/12/2019



## Des listings de contrats reprenant strictement les dispositions de la loi...

### Les Contrats Collectifs

## ENTRETIEN COURANT

### Contrat d'entretien et de maintenance des équipements communs

| Fournisseurs     | Nature contrat                         | Réf contrat | Echéance   |
|------------------|--|-------------|------------|
| OTIS -           | Ascenseur étendu (entretien)           |             | 31/12/2021 |
| IDEX ENERGIE EST | Chauffage P2 (entretien)               |             | 30/06/2022 |
| DALKIA           | Chauffage urbain (location, entretien) |             | 31/12/2021 |
| ILEO             | Eau (distribution, entretien)          |             |            |
| EDF ENTREPRISES  | Electricité (distribution)             |             |            |
| EDF ENTREPRISES  | Electricité (distribution)             |             |            |
| EDF ENTREPRISES  | Electricité (distribution)             |             |            |
| EDF ENTREPRISES  | Electricité (distribution)             |             |            |
| AID PROPRETE -   | Nettoyage                              |             | 04/04/2022 |
| ISOGARD FRANCE   | Sécurité incendie (entretien)          |             | 11/12/2021 |
| DDH              | VMC (entretien)                        |             | 21/07/2022 |

N = normal C = complet LM = location maintenance P1 P2 P3

| CONTRATS VIDE ORDURES DE LA COPROPRIETE |    |            |               |                                    |
|---|----|------------|---------------|------------------------------------|
| Description                             | N° | Date effet | Date Echéance | Fournisseurs                       |
| NETTOYAGE COLONNES VO                   |    | 04/05/2019 | 03/05/2020    | Société :<br><br>☎<br>Fax<br>Email |



## Des PPT complété mais pas encore voté....

### **ECHEANCIER DU PROGRAMME PLURIANNUELLE DE TRAVAUX** **DECIDES PAR L'AG**

| NATURE DES TRAVAUX  | DATE DE L'AG | ENTREPRISE | DATE PREVISIONNELLE                                       |
|---|--------------|------------|---|
| TRAVAUX DE REFECTION COLONNES EU/EV AUX BAT A ET B + RESEAU EF      |              |            | NON ENCORE DECIDE OBLIGATION TRAVAUX SOUS ARRETE DE PERIL |
| TRAVAUX DE RAVALEMENT FACADES AUX BAT A ET B + ISOLATION THERMIQUE  |              |            | NON ENCORE DECIDE OBLIGATION TRAVAUX SOUS ARRETE DE PERIL |
| TRAVAUX REPRISE PLANCHER HAUT CAVES AUX BAT A ET B + TRAVAUX LIES   |              |            | NON ENCORE DECIDE OBLIGATION TRAVAUX SOUS ARRETE DE PERIL |
| TRAVAUX REFECTION TOITURE AUX BAT A ET B + ISOLATION THERMIQUE      |              |            | NON ENCORE DECIDE OBLIGATION TRAVAUX SOUS ARRETE DE PERIL |
| TRAVAUX RAVALEMENT CAGE ESCALIERS AU BAT A ET B + TRAVAUX LIES      |              |            | NON ENCORE DECIDE OBLIGATION TRAVAUX SOUS ARRETE DE PERIL |
| TRAVAUX REFECTION PLANCHERS R1/R2 ET R3 AUX BAT B CAR NON CONFORMES |              |            | NON ENCORE DECIDE OBLIGATION TRAVAUX SOUS ARRETE DE PERIL |
| TRAVAUX RENOVATION COLONNE ERDF AUX BAT A ET B                      |              |            | NON ENCORE DECIDE OBLIGATION TRAVAUX SOUS ARRETE DE PERIL |
| TRAVAUX REFECTION DALLE COUR  |              |            | NON ENCORE DECIDE OBLIGATION TRAVAUX SOUS ARRETE DE PERIL |
| TRAVAUX SECURISATION ACCES RUE                                      |              |            | NON ENCORE DECIDE   |

## Des listing de travaux effectués avec plus ou moins d'informations....

F / Gros travaux réalisés dans la Résidence

**CHAUFFAGE**

Descriptif: **chaufferie-désamiantage**  
 Concerne: **Copropriété**  
 Année réalisation : **2019**  
 Nom de l'entreprise :   
 Adresse :   
 Code Postal :   
 Ville :

Descriptif:  
 Concerne:  
 Année réalisation :  
 Nom de l'entreprise :  
 Adresse :  
 Code Postal :

| GROS TRAVAUX DE L'IMMEUBLE |                            |  |                 |
|----------------------------|----------------------------|--|-----------------|
| Date                       | Entreprise                 | Commentaires   | Montant (euros) |
| 19/05/2015                 | PF<br>10<br>94<br>Fa       | ACCORD DEVIS N.280415-1809-1-REN<br>POUR REPRISE SOLIVAGE HAUT DU<br>PORCHE DU BATIMENT COUR                                       | 2500.00         |
| 02/12/2013                 | Fa                         | AG Ordinaire du 26/11/2013 resolution<br>19 pv 26.11.2013 page 10 provision<br>départ en retraite mme VILELA                       |                 |
| 02/12/2013                 |                            | AG Ordinaire du 26/11/2013 - TRAVAUX<br>MISE EN PLACE DE BAL RESOLUTION 22-<br>23-24 PAGE 11/12 PV 26.11.2013<br>CHARGES A L UNITE |                 |
| 01/09/2005                 | DI<br>13<br>94<br>Fa       | Pose de luminaires dans la loge du<br>gardien  | 4600.96         |
| 01/09/2005                 | DI<br>16<br>CS<br>78<br>Fa | Financement des matériels remplacés en<br>chaufferie   | 2128.75         |
| 11/03/2005                 | SC<br>2 I<br>94<br>Fa      | Travaux de maçonnerie sur la dalle du<br>premier étage du bâtiment B   | 3835.98         |
| 15/09/2003                 | MI<br>4 I<br>93<br>Fa      | Remplacement d'un pied de chutes en<br>fonte   | 732.17          |

## Des annexes intéressantes, non prévues par la loi (mais peut être votées en AG?)

### ANNEXES

#### Sinistres Multirisques

| Date de déclaration | Type sinistre | Objet  | Statut        |
|---------------------|---------------|--|---------------|
| 03/01/2019          | van           | TRAPPE DE DESENFUMAGE ENTREE 18<br>VANDALISEE / OUVERTURE FERMETURE HS | Indemnisation |
| 29/04/2019          | van           | BOULTON ET PLASTRON ASCENSEUR<br>ENTREE 20                             | Indemnisation |
| 04/05/2021          | dde           | FUITE SKYDOM PARTIES COMMUNES<br>ENTREE 16                             | Déclaré       |
| 04/05/2021          | van           | VANDALISME ECLAIRAGE SECOURS<br>ASCENSEURS ENTREE 16 ET 18             | Déclaré       |
| 26/05/2021          | bdg           | BRIS DE GLACE SUR PORTE ENTREE 20<br>BLERLOT                           | Non déclaré   |

### Conseil Syndical :

Nommé le : 09/04/2015

Echéance du mandat : 09/04/2017

| Nom et Prénom des membres du Conseil Syndical | Téléphone |
|---|-----------|
| Monsieur ou Madame                            |           |
| Monsieur                                      |           |

## Bilan... sur les carnets d'entretiens établis par les syndic

- Un document intéressant à suivre régulièrement (mise à jour, évolution)
- Mais lacunes sur certains détails déterminants (la loi n'impose pas ces détails)

### Quel intérêt pour le CS de suivre les contrats de la copropriété en plus du contrat d'entretien ?

-suivre.. même en cas de changement de syndic ou de gestionnaire

-pour ne pas louper une échéance

-connaître les détails : cela permet de contrôler les coûts et les services rendus, notamment :

Les contrats d'entretien sont des charges courantes. Le conseil syndical peut donc les contrôler lorsqu'il se déplace chez le syndic dans le cadre du contrôle des comptes avant l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. L'ensemble des dépenses des contrats d'entretien se trouvera **en compte 411 FOURNISSEURS dans le grand livre comptable**. Il est également conseillé de demander au syndic les factures des contrats d'entretien ainsi que les bons d'intervention.

-Être aux faits des contrat facilite les renégociation de contrats ou les simples négociation de nouveaux contrats

### Deux choix :

- **Amender le carnet d'entretien tenus par le syndic (à voter en AG) et assurer un suivi régulier à partir de cet outils**
- **Créer son propre outils « CS » à partir du carnet d'entretien du syndic mais surtout à partir des contrats réels!! Demander des copies au syndic !**

## **3ème partie**

### **Présentation de tableaux de suivi des contrats proposés par l'Arc**

## Préambule

- ❑ Un listing des obligations réglementaires auxquelles sont soumis les copropriétés a été inséré dans le référentiel DTG – à télécharger sur le site de l'Agence Parisienne du Climat
  
- ➔ *Article L731-1 du CCH : 2° Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction*
  
- ❑ Le listing inclus également les obligations au titre du code de la santé publique, du code de l'environnement, du code du travail, et de l'arrêté du 31 janvier 1986 régissant les obligations au titre de la sécurité incendie

Proposition : création d'un cahier Arc « outils de suivi des contrats »?

# 1- les obligations communes

## Formalités administratives

|   | Article de loi  | Effectué                     | Conclusion / Préconisation |
|---|---|------------------------------|----------------------------|
| Immatriculation de la copropriété effectuée par le syndic et mise à jour annuelle | L711-1 à 6 du CCH   | xx/xx/xxxx<br>Maj xx/xx/xxxx |                            |
| Carnet d'entretien de l'immeuble établi par le syndic et mises à jour régulières  | Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et décret n°2001-477 du 30 mai 2001 | Maj xx/xx/xxxx               |                            |
| Boîte aux lettres individualisées par appartement                                 | R113-2 du CCH   |                              |                            |



## Notes

Tout immeuble en copropriété doit posséder un carnet d'entretien tel que prévu par l'article 18 de la loi de 1965 et précisé dans le décret 2001-477 du 30 mai 2001. Ce document, tenu par le syndic recense des informations techniques relatives à la maintenance et aux travaux réalisés dans l'immeuble et à un certain contrat. Il est mis à disposition des copropriétaires et intègre le dossier technique lors d'une vente.

A noter que l'Agence Nationale de l'habitat (Anah) demande que la mise à jour de la fiche d'immatriculation de la copropriété soit mise à jour en cas de demande de subventions pour la réalisation de travaux.

## Les contrats obligatoires

| Textes de loi                                       | Nature contrat                   | Prestataire   | Date de signature | Coût       | Durée                                | Délai de préavis   |
|---|----------------------------------|---------------|-------------------|------------|--------------------------------------|--|
| Article 29 décret du 17 mars 1967                   | Contrat de Syndic                | Société XXX   | xx/xx/xxxx        | X € annuel | xx mois<br>(prend fin le xx/xx/xxxx) | x mois<br>Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision express de l'assemblée générale |
| Circulaire du 9 septembre 1978 relative au RSD type | Désinsectisation et dératisation | Société XXXXX | xx/xx/xx          | x € annuel | x an                                 |  |



### Notes

Le contrat de désinsectisation et dératisation prévoit x passage par an. Il s'agit de vérifier chaque année que les interventions ont bien été effectuées sur la base des bons d'intervention que l'entreprise doit envoyer en même temps que les factures.

En cas d'infestation, la garantie s'entend d'une obligation de résultat à la charge du prestataire qui interviendra autant de fois que nécessaire à la demande du client.

## Les diagnostics obligatoires

| Textes de loi                                 | Objet                           | Date de réalisation ou de mise à jour | Prestataire | Conclusions | Date de la prochaine mise à jour |
|---|---------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------|
| L126-31 du CCH                                | DPE                             | xx/xx/xxxx                            | x           | x           | xx/xx/xxxx                       |
| L731-1 du CCH                                 | DTG                             | xx/xx/xxxx                            | x           | x           | xx/xx/xxxx                       |
| 14-2 de la loi du 10 juillet 1965             | PPT                             | xx/xx/xxxx                            | x           | x           | xx/xx/xxxx                       |
| Article L 1334-12-1 code de la sante publique | Dossier Technique Amiante (DTA) | xx/xx/xxxx                            | x           |             | xx/xx/xxxx                       |



### Notes

- La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique a rendu obligatoire la réalisation d'un **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** pour les copropriétés.  
→ La décision de réaliser le DPE se vote à l'article 24 par l'assemblée générale.
- La loi du 22 août 2021 a également introduit à compter du 1er janvier 2023, une obligation d'élaborer un **projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT)** pour les copropriétés qui s'articule avec le fonds travaux.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité simple de faire réaliser un **diagnostic technique global (DTG)**, qui contient un DPE, et qui peut servir à élaborer un projet de PPT.

## Les diagnostics obligatoires liés à l'amiante quand des travaux sont programmés

| Textes de loi                                    | Objet  | Date de réalisation ou de mise à jour | Prestataire | Conclusion  |
|--|--|---------------------------------------|-------------|---|
| Articles L4412-2 et R.4412-97 du Code du travail | Repérage Amiante avant travaux (RAT ou DAAT) | D'aout 2015 à septembre 2017          | xxxxxx      | Présence d'amiante avérée dans des appartements : dalle de sol, colle des dalles de sol, ragréage |

### Détails

| Date     | Localisation                          | Conclusion   |
|----------|---------------------------------------|--|
| 25/08/15 | logement 021089 niveau 3 porte 422    | Présence amiante colle grise, ragréage sur sol béton                 |
| 25/08/15 | logement 020982 niveau 1 porte 229    | Présence amiante, ragréage gris et colle noir                        |
| 01/02/16 | logement 020869 niveau 2 Porte 015    | Présence d'amiante dalle de sol, colle et ragréage sous dalle de sol |
| 12/01/16 | Logement 021069 niveau 6 porte 365    | Présence d'amiante colle, ragréage sous dalle rigide                 |
| 12/02/16 | logement 020878 niveau 9 bâtiment 1   | Présence amiante ragréage entrée                                     |
| 17/02/16 | Logement 021024 niveau 1 bâtiment 2   | Absence d'amiante  |
| 02/06/16 | logement 021156 niveau 10 bâtiment 12 | Présence amiante dalle de sol; colle, colle sous faïence             |
| 27/07/16 | logement 021074 niveau 9 bâtiment 9   | Présence amiante dalle sol, colle grise sous dalle,                  |

### Notes

Le maître d'ouvrage souhaitant réaliser des travaux comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante fait réaliser la recherche d'amiante



## 2- Les autres contrats d'entretien courants

| Textes de loi                           | Nature contrat   | Prestataire | Date de signature | Coût                | Durée | Délai de préavis   |
|---|--|-------------|-------------------|---------------------|-------|--|
| Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 | Contrat d'entretien des parties communes remplacement des gardiens 10 semaines /an | xxxxxx      | 15/12/07          | 9 291 € TTC mensuel | 1 an  | Tacite reconduction ou résiliation par LRAR avec préavis de 3 mois à la date d'anniversaire prise d'effet du contrat |

| Objet                                   | Nom du prestataire | Date de signature | Nature des prestations   | Durée   | Infos utiles                                    |
|---|--------------------|-------------------|--|---|---|
| Contrat de comptage Individuel de l'eau | xxxxx              | 22/07/16          | Pose de compteurs, fourniture et pose de robinet d'arrêts, fourniture et pose de clapets anti retour | 10 ans, avec préavis 6 mois avant l'échéance du contrat | Relevés d'index en février et septembre         |
| Avenant au contrat                      | xxxxxx             | 04/02/2009        | Avenant<br><br>Relève annuelle à compter du 01/01/10 pour 1,65€ par compteurs                        |   | Rien n'est changé aux autres clauses du contrat |



### Notes

| Objet   | Nom du prestataire | Date de signature | Date de reconduction  | Nature des prestations  | Infos utiles   |
|---|--------------------|-------------------|---|---|--|
| Contrat d'entretien périodique de la toiture terrasse | Société xxxx       | 25/01/16          | Clause de tacite reconduction avec LRAR Préavis 30j avant la date d'anniversaire du contrat | Examen général des ouvrages, vérification étanchéité, nettoyage des évacuations, et les travaux prévus  | 1 visite annuelle cout 3 533 €                               |
| Contrat d'entretien pompe de relevage                 | xxxxx              | 02/09/99          | Durée : 3 ans Préavis : 6 mois avant l'expiration du contrat sous forme d'avenant           | Contrôle de l'armoire de commande, vérification de la tension d'alimentation, contrôle de l'isolement des différentes phases, contrôle et essais des différentes phases, contrôle des essais des flotteurs, contrôle des vannes et clapets anti-retour, vidange de la cuve, nettoyage de la cuve, nettoyage des crépines. | 16 postes de relevage dans les locaux vides ordures et caves |



## Notes

---

## 3- les contrats liés aux ascenseurs

### Contrats d'entretien et de maintenance en cours

| Textes de loi                     | Prestataire | Date de signature  | Durée | Délai de préavis | Coût            | Clause de tacite reconduction  |
|-----------------------------------|-------------|--|-------|------------------|-----------------|--|
| Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 | xxxx        | 04/11/2008   | 5 ans | 6 mois           | 38 191 € annuel | Tacite reconduction sauf si dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception |
| <b>Nature des prestations</b>     |             | Temporalité, moyens, modalités services d'intervention (horaires, week end..etc) |       |                  |                 |  |

### Extincteur en machinerie

| Textes de loi                    | Prestataire | Date de signature | Type  | Coût      | Prochaine échéance de contrôle | Clause de tacite reconduction  |
|----------------------------------|-------------|-------------------|---|-----------|--------------------------------|--|
| Article R4324-15 Code du travail | xxxxx       | 15/07/2019        | 20 Extincteurs (machineries ascenseurs, sous-stations et loges gardien) | 282 € TTC | 1 an                           | Tacite reconduction sauf si dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception |

### Notes



## Rapport de vérification quinquennal

| Article de loi              | Objet  | Nom du prestataire | Date du rapport         | Mise à jour à prévoir | Infos utiles   |
|-----------------------------|--|--------------------|-------------------------|-----------------------|--|
| Art 1 arrêté du 5 mars 1993 | Rapport vérification équipements mécaniques (ascenseurs) | xxxxx              | Du 10/12/18 au 14/12/18 | 14/12/23              | Pas de jugement porté quant au respect de la mise à niveau réglementaire exigée car l'information n'a pas été transmise par le propriétaire, pas de dispositif de protection différentiel 30 mA sur le circuit d'éclairage machinerie, l'étanchéité du mécanisme d'élévation est défectueuse le dispositif de demande de secours ne fonctionne pas, Pas de rapport pour tel bâtiment |



### Notes

Contrôle quinquennal à programmer

## 4- les contrats liés au chauffage collectif

### Contrat de souscription au chauffage

| Objet du contrat   | Nom du prestataire | Nature des prestations  | Police d'abonnement                          | Date de signature           |
|--|--------------------|---|--|-----------------------------|
| Police d'abonnement<br><br>Fourniture de l'énergie calorifique par la société xxxxx à l'abonné | xxxxxx             | fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire<br><u>x sous-stations</u> :<br>Sous-station y : bâtiment A et B<br>Sous-station z : bâtiment C et D | Début :<br>01/10/11<br><br>Fin :<br>30/09/24 | 06/04/12<br><br>Pour 13 ans |

### Contrat d'entretien et de maintenance (obligatoire si combustible)

| Articles de loi               | Objet du contrat   | Date    | Entreprise | Durée  | Délai de préavis | Clause tacite reconduction |
|-------------------------------|--|---------|------------|--------|------------------|----------------------------|
|                               | Entretien des installations de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire collective – P2 | 01/1972 | xxx        | 10 ans | 1 mois           | Oui                        |
| <b>Nature des prestations</b> | Temporalité, moyens, modalités services d'intervention (horaires, week end..etc)                 |         |            |        |                  |                            |



### Notes

## Contrôle du disconnecteur

| Articles de loi                                    | Date du dernier contrôle | Prochaine échéance de contrôle | Contrôle compris dans le contrat d'entretien? |
|--|--------------------------|--------------------------------|---|
| R 1321-57 et R1321-61 du code de la santé publique | xx/xx/xxxx               | xx                             | Oui / non                                     |



### Notes

---

## 5- les contrats liés à la sécurité incendie

| Articles de loi           | Objet du contrat                             | Nature prestation   | Prestataire | Date signature | Durée   | Coût    |
|---------------------------|--|---|-------------|----------------|---|---------|
| Arrêté du 31 janvier 1986 | Contrat de vérification des colonnes sèches  | Vérification et entretien périodique de l'installation  | xxxx        | 24/01/19       | 1 an<br>Préavis 1 mois avant expiration du contrat                      | 1 573 € |
|                           | Contrat de maintenance blocs autonomes       | Xx unités<br>Mise en fonctionnement de l'installation pour vérification des batteries, vérification, remplacement, nettoyage, remplacement de toutes les pièces détachées | xxxx        | 01/11/07       | 3 ans, tacite reconduction<br>Préavis 3 mois                            | 6 126 € |
|                           | Contrat de vérification des portes coupe-feu | xx portes coupe feu   | xxxxx       | 31/01/19       | 3 ans<br>Tacite reconduction / résiliation LRAR 1 mois avant expiration | 902 €   |



### Notes

C'est l'arrêté du 31 janvier 1986 qui dans son article 3 classe les bâtiments d'un point de vue de la sécurité incendie.

## La sécurité incendie dans les immeubles construits avant 1977 et avant 1986

- Les textes régissant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitat collectif ont été promulgués en 1977 et en 1986.
- Les immeubles construits après ces dates, respectent donc un certain nombre de règles et les copropriétaires doivent en conséquence entretenir régulièrement les différents organes de sécurité incendie.
- Pour les autres immeubles construits avant, tous travaux entrepris ne doivent pas dégrader la situation de sécurité d'origine et à fortiori plutôt tendre à l'améliorer.
- Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) qui ont plus de 16 étages environ et les immeubles de moyennes hauteurs (IMH) qui ont entre 9 et 16 étages environ doivent néanmoins, et quelle que soit la date de construction, être conformes à un certain nombre de règles et sont soumis à des contrôles réguliers.
- C'est l'arrêté du 31 janvier 1986 qui dans son article 3 classe les bâtiments d'un point de vue de la sécurité incendie.

# Questions / réponses

