



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 disconnecteur**
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^{er} 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 :

Indices connus : **AOUT 14** **ICHT-IME :** **112.0 juillet 2013**
 AOUT 14 **FSD2 :** **127.2 février 2014**

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"/> Destination de l'immeuble : Habitation Numéro d'immatriculation : <input style="width: 80%;" type="text"/> Adresses de l'immeuble : <div style="border: 1px solid red; height: 40px; width: 100%;"></div>	Lots principaux : 30 Lots Annexes : 31 Nombre de bâtiment(s) : 1 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"/> 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 ² S.H.O.B :	m ² S.H.O.N :	m ² 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

Chauffage <input type="checkbox"/> Collectif <input type="checkbox"/> Individuel Energie <input type="checkbox"/> Electrique <input type="checkbox"/> Fuel <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Air pulsé <input type="checkbox"/> Chauffage urbain <input type="checkbox"/> Charbon	<input type="checkbox"/> Loge <input type="checkbox"/> Gardien conciergerie <input type="checkbox"/> Employé immeuble	Horaires semaine : Personnel Immeuble (<input type="checkbox"/> Gardien conciergerie <input type="checkbox"/> Employé immeuble)
--	---	---

DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE

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

Horaires LOGE Jours et heures

Téléphone loge

Immeuble construit le : 02/07/1976

CHAUFFAGE Type : <input checked="" type="checkbox"/> Collectif <input type="checkbox"/> Individuel Energie : Urbain	EAU CHAUDE Type <input checked="" type="checkbox"/> Collectif <input type="checkbox"/> Individuel Energie : Urbain	LOTS NB de logements : 40 NB Parkings : 40 NB de chambres : 0 NB locaux commerc. : 0 NB Boxes voitures : 0 NB Lots divers : 40 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 : ☎ Fax 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 10 94 Fa	ACCORD DEVIS N.280415-1809-1-REN POUR REPRISE SOLIVAGE HAUT DU PORCHE DU BATIMENT COUR	2500.00
02/12/2013	Fa	AG Ordinaire du 26/11/2013 resolution 19 pv 26.11.2013 page 10 provision départ en retraite mme VILELA	
02/12/2013		AG Ordinaire du 26/11/2013 - TRAVAUX MISE EN PLACE DE BAL RESOLUTION 22- 23-24 PAGE 11/12 PV 26.11.2013 CHARGES A L UNITE	
01/09/2005	DI 13 94 Fa	Pose de luminaires dans la loge du gardien	4600.96
01/09/2005	DI 16 CS 78 Fa	Financement des matériels remplacés en chaufferie	2128.75
11/03/2005	SC 2 I 94 Fa	Travaux de maçonnerie sur la dalle du premier étage du bâtiment B	3835.98
15/09/2003	MI 4 I 93 Fa	Remplacement d'un pied de chutes en 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 VANDALISEE / OUVERTURE FERMETURE HS	Indemnisation
29/04/2019	van	BOULTON ET PLASTRON ASCENSEUR ENTREE 20	Indemnisation
04/05/2021	dde	FUITE SKYDOM PARTIES COMMUNES ENTREE 16	Déclaré
04/05/2021	van	VANDALISME ECLAIRAGE SECOURS ASCENSEURS ENTREE 16 ET 18	Déclaré
26/05/2021	bdg	BRIS DE GLACE SUR PORTE ENTREE 20 BLERHOT	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 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 (prend fin le xx/xx/xxxx)	x mois 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 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
Nature des prestations		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 Fourniture de l'énergie calorifique par la société xxxxx à l'abonné	xxxxxx	fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire <u>x sous-stations</u> : Sous-station y : bâtiment A et B Sous-station z : bâtiment C et D	Début : 01/10/11 Fin : 30/09/24	06/04/12 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
Nature des prestations	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 Préavis 1 mois avant expiration du contrat	1 573 €
	Contrat de maintenance blocs autonomes	Xx unités 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 Préavis 3 mois	6 126 €
	Contrat de vérification des portes coupe-feu	xx portes coupe feu	xxxxx	31/01/19	3 ans 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