



novembre 2018

MeilleureCopro

Une réglementation dense encadre la sécurité, l'entretien et le contrôle technique des ascenseurs

Quelles pistes pour réduire le montant de son contrat de maintenance ascenseur sans perdre en qualité ? La réponse de MeilleureCopro

Quel type de contrat faut-il établir ? Comment savoir s'il est adapté à la copropriété ? Quels sont les pièges à éviter ?

L'article 79 sur la Sécurité des Ascenseurs Existants dite SAE de Juillet 2003 a rendu obligatoire la mise en sécurité des ascenseurs existants. Le syndic de copropriété a l'obligation de faire établir un contrat de maintenance de l'ascenseur pour la copropriété. MeilleureCopro, l'expert en charges de copropriété, livre les 3 points clés pour bien choisir un contrat de maintenance ascenseur.

A. Un niveau de garantie adapté : contrat standard VS contrat étendu

En premier lieu, il est important de vérifier que le contrat qui va être choisi est adapté à l'âge de l'ascenseur, car le type de contrat dépendra de l'ancienneté de l'équipement.

- Le contrat standard (*ou minimal*) :

Si l'ascenseur de la copropriété est neuf, celle-ci pourra opter pour un contrat standard. En effet, en vertu des garanties après la réception des travaux, l'entreprise ayant réalisé les travaux a l'obligation de réparer ou de remplacer les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés sans dégrader le bâti et ce pendant deux ans (on parle de garantie biennale).

Ce type de contrat doit obligatoirement inclure des clauses minimales telles que les dispositions sur l'entretien de l'appareil, les modalités d'exécution du contrat et les engagements précisés du prestataire, la fréquence des visites périodiques d'entretien (entre 9 et 12 visites dans l'année), la vérification de la télé-alarme, les délais de désincarcération, les conditions du dépannage (7j/7j) et la disponibilité de l'appareil.

« Un coût supplémentaire pour le remplacement de pièces telles que la porte, les serrures ou le câble est à prévoir, car elles ne sont pas prises en compte », précise Edouard-Jean Clouet, fondateur de **MeilleureCopro**.

- Le contrat étendu (*ou complet*) :

L'avantage de ce contrat est qu'il intègre le remplacement de certaines pièces dans un délai prescrit par la réglementation et ce en fonction du type de pièces afin de tenir compte de la vétusté.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Par exemple :

- 10 ans : pièces électroniques (armoire de commande notamment) ;
- 20 ans : pièces électromécanique (relais) ;
- 30 ans : pièces mécaniques (moteur).

Si l'ascenseur a été remis aux normes sur certaines pièces exposées à cette règle, la garantie repart à partir de la mise aux normes uniquement sur les pièces remplacées.

Dans ces conditions, si l'ascenseur a entre 2 et 10 ans, le contrat étendu couvrira les trois types de pièces.

Pour un ascenseur de plus de 10 ans, lors de la signature d'un contrat, l'étude minutieuse des pièces constitutives de l'ascenseur s'avère nécessaire car elles ne seront garanties dans la majorité des contrats que pendant les dix, vingt, ou trente premières années de leur installation. Il est important de noter également que lors des mises aux normes, la garantie repart uniquement sur les pièces remplacées.

« Dans bon nombre de cas, la lecture attentive du contrôle technique quinquennal et du contrat de maintenance peut être une source précieuse d'informations quant à l'âge et au type du matériel », ajoute Edouard-Jean Clouet.

B. Savoir négocier en fonction du niveau de services requis

Lors de la signature du contrat, différents éléments entrent en compte dans l'évaluation du montant. Il y a des points importants à bien négocier, il s'agit notamment de :

- Fixer le nombre adéquat de passages de l'ascensoriste. En la matière, la loi prévoit une intervention toutes les 6 semaines au minimum, soit 9 passages obligatoires dans l'année, mais certains prestataires proposent d'aller jusqu'à 12 passages, impactant directement le montant du contrat.
- Des interventions 5j/7j VS 7j/7j : au même titre que la fréquence des passages, la disponibilité est importante. Choisir une fréquence d'intervention 5j/7j implique qu'en cas d'incident vous ne bénéficiez pas de dépannage durant les weekends, sauf si cette prestation est incluse en option, ce qui peut également engager des frais supplémentaires.
- Veiller à ce qu'il soit mentionné dans le contrat de maintenance le délai d'intervention, ainsi que le délai prévu de désincarcération (en cas de blocage de l'ascenseur) en un nombre d'heures précis, après réception de l'appel.

C. Réduire le prix de son contrat sans perdre en qualité

La maintenance des ascenseurs est un poste de dépense conséquent qui impacte les charges de copropriété. Voici 6 pistes qui permettent de réduire son coût sans impacter la qualité selon **MeilleureCopro** :

1- **Vérifier le sérieux de l'entreprise choisie** en se renseignant sur Actradis et en se rapprochant de son syndic, d'une association de consommateur, d'un bureau d'études ou de **MeilleureCopro**.

2- **Examiner si le contrat étendu est nécessaire**. Pour les copropriétés accompagnées par **MeilleureCopro**, le coût d'un contrat étendu est 27% plus cher qu'un contrat standard. Il s'agit aujourd'hui d'une pratique plus répandue en province qu'en Ile-de-France.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



3- **Bien choisir la périodicité des passages d'interventions** en fonction de la taille de la copropriété. Par exemple, pour un petit immeuble avec peu d'habitants et équipé d'un ascenseur récent, 9 passages par an suffiront contre 12. Cela permet une économie de 10% en moyenne sur le montant du contrat. En revanche si la qualité de la maintenance en est affectée, il est toujours possible d'augmenter la fréquence de passages en cours de contrat.

4- **Opter pour un kit gsm pour la télé-alarme.** Par exemple : un abonnement chez un opérateur téléphonique classique coûte en moyenne 240€/an, alors qu'un kit proposé par la plupart des ascensoristes coûte 12€/mois/an, soit 144€/an, ce qui représente une économie de 40%.

5- La copropriété peut **fixer des indemnités en cas de non respect par le prestataire de ses engagements** s'agissant du temps de disponibilité de l'appareil, cet engagement devra être expressément mentionné dans le contrat.

6- **Remettre en concurrence les contrats de maintenance** en s'assurant que le contrat choisi soit bien adapté aux besoins de la copropriété comme le propose la société **MeilleureCopro**, spécialisée dans les d'appels d'offres pour chacun des services de la copropriété.

Retrouvez l'équipe de **MeilleureCopro** lors du Salon de la Copropriété
21-22 novembre 2018
Porte de Versailles
Stand n° A 044

À propos de MeilleureCopro

Lancée en 2016 par Edouard-Jean Clouet, MeilleureCopro est une société au service des copropriétaires et leurs syndicats pour réduire les charges de copropriété, à qualité de services comparables. MeilleureCopro expertise les dépenses courantes d'immeuble, établit un plan de baisse des charges et accompagne le syndic pour sa mise en place. La société se rémunère uniquement au succès.

Particulièrement novateur, l'expert en charges de copropriété a lancé le premier estimateur de charges en ligne (gratuit) permettant de comparer en 2 minutes ses charges de copropriété à celles d'immeubles comparables. Soutenue par l'incubateur d'HEC Paris et par BPI France, MeilleureCopro fait partie de la première vague de startups à rejoindre la Station F, le plus grand campus de startups au monde créé par Xavier Niel. La startup est également membre du FNAIM Lab, l'incubateur pour startups immobilières de la FNAIM.

MeilleureCopro s'adresse aux copropriétaires particuliers et à leurs conseils syndicaux, mais également aux syndicats et aux administrateurs de biens via une offre professionnelle.

Dans le cadre de sa politique RSE au service des copropriétés, MeilleureCopro est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, et référence des prestataires de service partageant ces valeurs, pour une meilleure satisfaction des occupants d'immeuble.

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur MeilleureCopro](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>