

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrôles du conseil syndical

1. Faire le recensement de tous les contrats et en obtenir 1 exemplaire
2. Faire une 1^{ère} analyse des contrats
 - *Depuis quand ont-ils été signés*
 - *Y a-t-il une clause d'indexation ? A t - elle été respectée ?*
 - *Le contrat est il clair : objet, obligations, pénalités etc.*
 - *Est il utile, obligatoire ?*
 - *Est il correctement réalisé ?*

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrats obligatoires

Ils concernent

- *Les ascenseurs*
- *Les portes automatiques de garages*
- *Les chaudières en chauffage collectif*
- *Le matériel de sécurité incendie*

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrats courants

- ❖ L'entretien ménagé des parties communes
- ❖ L'entretien des espaces verts
- ❖ L'entretien des VMC et des pompes de relevage
- ❖ La location et le relevé des compteurs d'eau et de chauffage
- ❖ L'entretien des digicodes, interphones, gâches électriques
- ❖ L'entretien des piscines et aires de jeux
- ❖ La désinsectisation et le dératisation

Les contrats à potentiel « élastique » (définition ARC)

Ce sont généralement des contrats ou la main d'œuvre domine. Au début on respecte le contrat et ensuite le temps passé et la qualité diminuent sensiblement

Dans cette catégorie, on trouve :

- Les contrats de nettoyage
- Les contrats d'entretien d'espaces verts

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrats « rente »

Il s'agit souvent de contrats de moindre importance dont on se méfite rarement (jamais remis en concurrence, jamais auscultés voire jamais contrôlés)

Exemples:

- Nettoyage des gaines VMC et pompes de relevage
- Location des compteurs d'eau
- Entretien des terrasses

Ces contrats doivent être analysés : combien de temps les entreprises passent elles. Ce temps est il bien en relation avec le prix du contrat

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrats à « mise en œuvre aléatoire »

Beaucoup de contrats ne sont que partiellement exécutés. Ainsi l'entreprise pour une désinsectisation ne traite que la moitié des logements et facture la totalité du contrat

Le problème est qu'en général, on ne sait ni le taux réel de pénétration dans les logements, ni quels moyens l'entreprise à mis en œuvre pour obtenir le meilleur résultat

Exemples :

- La désinsectisation
- Les relevés de compteurs
- Les contrats d'entretien de robinetterie
- Le nettoyage des bouches d'aération de VMC

Il faudra donc prévoir dans les contrats, des parades préventives (pénalités)

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrats de maintenance ascenseurs

Se reporter à la formation spécifique délivrée
par l'ARCNA

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les différents contrats de chauffage

On relève plusieurs types de contrats :

- ➔ **les contrats P1** (P pour prix) : la fourniture du combustible ou de l'énergie est confiée à l'exploitant
- ➔ **Les contrats P2** : l'exploitant assure le petit entretien et la conduite des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. Cet entretien est maintenant normalisé voir décret 2009-648 ou 649 suivant puissance de la chaudière
- ➔ **les contrats P3** : il s'agit d'une garantie sur le gros matériel. Si 1 organe tombe en panne , il est remplacé sans que la copropriété n'ait à payer de supplément. La copropriété paie chaque année 1 somme forfaitaire

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les points à contrôler dans les contrats P1 et P3

- **Contrats P1** : exiger la transparence dans la fixation du prix du combustible
- **Contrats P3** : préférer ceux dits **transparent**s. Ils doivent prévoir:
 - *1 calendrier de travaux sur toute la durée du contrat et avant chaque saison de chauffe*
 - *La fourniture, chaque année, du compte de ce qui a été dépensé et de ce qui a été versé*
 - *En fin de contrat la remise à la copropriété de ce qui n'a pas été dépensé*
- **Contrats avec garanties de résultats ou à intéressement**
 - *Prévoir la pose de capteurs de température dans des logements témoins*
 - *Définir un objectif de consommation adapté*
 - *Décompter les consommations réelles d'eau chaude sanitaire*
 - *Prévoir en cas de dépassement des pénalités incitatives*

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les points à contrôler dans les contrats P2 (obligatoires)

1. Les installations de chauffage sont elles bien définies et décrites ?
2. Les opérations de maintenance sont elles bien précisées ?
3. Le dépannage est il 24h/24 WE et jours fériés
4. Un calendrier des opérations est il fourni ?
5. Le contrat prévoit il des opérations permettant d'assurer le suivi et le contrôle (ex: suivi des températures; inscription dans le carnet de chaufferie)
6. Le contrat prévoit il des opérations permettant de garantir un bon rendement (ex : prise de température des fumées) ou des économies (ajustement des courbes de régulation, ralenti de nuit)

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Rappels

- ❖ Selon le code de la Construction (art R 131-20), la limite supérieure de température de chauffage est fixée à 19°C.
Attention aux surchauffes : 1° = 7% de consommation en plus
- ❖ Dans le cas d'une production collective d'eau chaude il y a obligation de s'équiper de compteurs individuels. Sauf si : - 3 locaux privatifs, + 15% points de mesures inaccessibles, si points de mesure > 2 fois nb de locaux privatifs
- ❖ *Les immeubles où cela est techniquement possible et qui consomment plus d'une certaine quantité de combustible pour le chauffage par an et par mètre carré devront s'équiper de compteurs ou de répartiteurs de frais de chauffage avant le 31 mars 2017. Les radiateurs devront être équipés de robinets thermostatiques et les répartiteurs devront pouvoir être relevés sans pénétrer dans les logements (décret du 23/4/2012)*

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Individualisation des frais de chauffage

Décret 2016.710 et arrêté du 30 mai 2016

Il existe uniquement 2 catégories d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage :

- 1. Les répartiteurs de frais de chauffage que l'on peut installer sur des réseaux de distribution verticaux (majorité des copropriétés)*
 - 2. Les compteurs d'énergie thermique que l'on peut installer sur des réseaux de distribution horizontaux. C'est-à-dire : si il n'y a qu'une entrée de chauffage par logement*
- **Seuls les compteurs d'énergie thermique permettent de déterminer une quantité de chaleur**
 - **Donc : seules les copropriétés dans lesquelles il est possible d'installer des compteurs d'énergie thermique sont concernées par l'obligation d'individualiser leurs frais de chauffage**

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Individualisation des frais de chauffage

Délais d'installation pour les immeubles concernés

Dans les immeubles où l'installation de chauffage est en réseau de distribution **horizontale**, l'obligation d'installer des compteurs d'énergie s'imposera à partir de :

- Si la conso de chauffage est $> 150\text{kwh/m}^2\text{Shab/an}$: **31 mars 2017**
- Si la conso de chauffage est $>120\text{kwh/m}^2\text{ Shab/an} < 150\text{kwh/m}^2\text{ Shab/an}$: **31 décembre 2017**
- Si la conso de chauffage est $< 120\text{kwh/m}^2\text{ Shab/an}$: **31/12/2019**

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les portes automatiques de garages

Les portes de garage peuvent présenter un danger pour les personnes (risques d'écrasement ou de soulèvement)

L'art R125-5 du Code de la construction a imposé la souscription d'un contrat d'entretien ayant pour objet la vérification périodique des portes automatiques de garage

Il impose 2 visites annuelles minimum. Il précise la liste des éléments à contrôler et fait obligation de consigner toutes les interventions dans 1 livret d'entretien

Le coût du contrat dépendra du service demandé en cas de panne (ex: interventions 7j/7 et 24h/24)

Il sera donc important de vérifier le besoin exact quant au niveau des intervention demandées

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Sécurité incendie : les extincteurs

Les extincteurs ne sont obligatoires en immeuble d'habitation que dans 4 cas :

- Dans les immeubles de grandes hauteur > 50m du sol
- Dans les parcs de stationnement couverts. L'arrêté du 31/1/1986 impose l'installation d'un extincteur portatif par tranche de 15 places ainsi que la présence d'une caisse de 100l de sable + pelle ou sceau par niveau
- Dans les chaufferies « au fuel » : 2 extincteurs à poudre par bruleur (maxi 4) + bac à sable et pelle
- Dans les chaufferies « au gaz » : 1 extincteur à poudre 6kg
- Dans les machineries ascenseurs : à la charge du prestataire chargé de l'entretien. Il sera de type CO2 (à dioxyde de carbone)

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Sécurité incendie : les extincteurs

Vérification périodique et entretien

1. Vérification annuelle : *il s'agit d'une opération **obligatoire** visant à contrôler le bon fonctionnement de l'appareil*
2. Durée de vie
 - *La durée de vie d'un extincteur est théoriquement de 20 ans*
 - *L'agent extincteur à une durée de vie limitée. Il doit être remplacé en moyenne tous les 5 ans*
 - *Depuis quelques années 1 grande visite de maintenance est **obligatoire** au bout de 10 ans. Le coût de cette visite est assimilable à un remplacement de l'extincteur*

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Sécurité incendie : les blocs de secours

Un éclairage de secours est obligatoire :

- Dans les escaliers des immeubles de plus de 3 étages
- Les parkings couverts d'une surface de plus de 100m²

Les 2 catégories les plus fréquemment rencontrées sont :

- Les blocs d'autonomie 6H. Dits « d'habitation », ils se trouvent dans les escaliers et sur les paliers d'étages
- Les blocs d'autonomie 1H. On les trouve dans les rez de chaussée et sous sol d'immeubles d'habitation (parkings)
- ❖ Entretien mensuel : vérifier le fonctionnement de la lampe témoin et que les LED soient allumées en « vert fixe »
- ❖ Entretien semestriel ou annuel : consiste à les faire fonctionner pendant sa durée de décharge. Cette vérification doit être effectuée par des entreprises compétentes qui engagent leur responsabilité
- ✓ La durée de vie d'un bloc de secours est en moyenne de 3 à 5 ans

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Sécurité incendie : les système de désenfumage

L'arrêté du 31/01/1986 oblige à installer1 système de désenfumage en parie haute de la cage d'escalier, dans les immeubles de plus de 2 étages (cette législation n'est pas rétroactive, sauf avis contraire des pompiers)

Le système peut être :

- A ouverture automatique : la présence de fumée déclenche l'ouverture du lanterneau
- Manuel : système mécanique par 1 manette qui déclenche la commande. Pneumatique par 1 bouton libérant un gaz qui déclenche l'ouverture. Electrique

L'arrêté prévoit l'obligation de faire appel à des entreprises compétentes qui engagent leur responsabilité

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrats de comptage d'eau

Le système de la répartition des consommations d'eau en fonction des relevés de compteurs permet de garantir une répartition juste du poste « eau »

Cependant , cela nécessite d'avoir des relevés avec le moins de dysfonctionnement possible. Donc de contrôler certains éléments :

- L'âge du compteur :- 10ans pour un compteur d'eau chaude, - 15ans pour un compteur d'eau froide. Au-dela risque de blocage, sous ou sur comptage
- Le nb de compteurs non relevés : au-dela de 10% de compteurs non relevés, le comptage n'est plus fiable
- Le nb de compteurs relevés par l'occupant : idem ci-dessus
- Décalage important entre la somme des compteurs divisionnaires et le compteur général

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrats de comptage d'eau- différents type de relevés

- **Relevés manuels par le CS ou le syndic bénévole** : ne coute rien, possibilité de les faire coïncider avec le relevé du compteur général. **Mais la personne peut être tenue pour responsable en cas de mauvais relevé**
- **Relevés manuels par société de comptage** : risques d'erreurs de retransmission. **Prestation souvent bâclée entraînant des relevés incohérents**
- **Relevés par radio ou télé relève** : pas besoin de rentrer dans le logement, pas d'erreur de saisie et moins de compteurs non relevés. **Mais engagement sur une longue durée et coût plus élevé**

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Points à faire inscrire dans un contrat

Tâches d'entretien

- ❖ Obtenir le maximum de précision sur la définition des tâches, les exclusions, la liste des matériels inclus ou exclus
- ❖ Définir précisément la périodicité des tâches car elle permet le contrôle
- ❖ Définir les moyens à mettre en œuvre tant du point de vue humain qu'en matériel
- ❖ Définir les moyens de contrôle : carnet d'entretien, bons d'interventions, visites sur place
- ❖ Prévoir des pénalités pour travail mal fait ou non respect du contrat

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Points à faire inscrire dans un contrat

Pannes et interventions correctives

1. Les délais d'interventions
2. Pièces détachées : obligation de les détenir ou délais de fourniture
3. Temps maximum d'indisponibilité des équipements en cas de panne
4. Prix des interventions hors contrat : coût horaire, prix des pièces principales
5. Prévoir l'obligation d'un devis préalable détaillant le coût des fournitures et de la main d'œuvre en cas de travaux hors contrat

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Points à faire inscrire dans un contrat

Autres clauses à contrôler

- La prise en charge des installations en fin de contrat
- La sous-traitance : imposer qu'elle soit soumise à autorisation préalable de la copropriété
- Les clauses de reconduction du contrat
- Prévoir une possibilité de résiliation en cours de contrat en cas de non respect de ses obligations par le prestataire
- Faire attention aux formules de révision de prix
- Veiller à ce que la juridiction compétente ne corresponde pas au siège de l'entreprise
- Faire préciser l'assurance en garantie et responsabilité de l'entreprise

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Maitrise des augmentations annuelles

- **Pas de clause de révision** : les prestataires font ce qu'ils veulent.
S'ils exagèrent le plus simple est d'en changer
- **Clauses floues ou fantaisistes** : par exemple « en fonction de l'indice INSEE ». **Lequel ?** > *Étudier l'évolution sur plusieurs années et si abus changer de fournisseur*
- **Indices inexistantes ou disparus** : ce qui peut couramment arriver en cours de contrat et l'entreprise fait ce qu'elle veut > *renégocier l'augmentation et une nouvelle formule de révision*
- **Clauses d'indexation non respectées** : lorsque l'application devient défavorable à l'entreprise (baisse des matières premières) > *refaire le calcul et imposer le respect de la formule*
- **Formule désavantageuse** : *négozier une formule avec une partie fixe ou une indexation partielle (85%)*

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Les contrats de groupes des syndic

C'est , si le CS n'est pas vigilant :

- Un prix **d'appel** un peu moins cher **au début**
- Des augmentations peu ou pas contrôlées
- Un prestataires qui se voit confier « les clefs des immeubles » par le syndic. Donc **un service qui se dégrade et des factures complémentaires qui se multiplient**
- Un syndic et un prestataire qui pourrait être tenté de se partager les bénéfices de l'opération

Le CS n'est pas habilité seul à conclure ou dénoncer un contrat au nom de la copropriété

Le syndic ne peut pas imposer ses contrats. Ils doivent être validés par le CS ou mieux par l'AG

LES CONTRATS DE MAINTENANCE EN COPROPRIÉTÉ

Taux de TVA applicables depuis le 1/1/2014

- Ascenseurs : maintenance = **10%**, entretien = **10%**
- Chauffage : P2, P3 = **10%**, P1 = **20%**
- Compteurs d'eau : location et relevés = **20%** entretien = **10%**
- Entretien blocs de secours = **10%**
- Désinsectisation, dératisation = **10%**
- Espaces verts = **20%**
- Nettoyage des parties communes = **20%**
- Sortie poubelles = **10%**
- Entretien portes et barrières = **10%**
- Extincteurs = **20%**
- Curage canalisations = **10%**
- VMC = **10%** contrôle d'accès = **10%**