



UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ UNIS

ATELIER 5

LES TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN COURANT



Mieux vivre l'immobilier

MODULE 5 :

LES TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN COURANT

Définition et objectifs des travaux de maintenance

Les travaux de maintenance (décret de 1967 art 45) sont « *les travaux d'entretien courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations. Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'équipements communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent. Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs.* »

Les travaux de maintenance ou assimilés ont pour objectifs : la prévention de la défaillance d'éléments d'équipements communs ; le maintien de l'immeuble en état ; les travaux de remplacement d'équipements communs lorsque le prix de remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien ; les vérifications périodiques d'équipements communs imposées par les réglementations.

Distinction essentielle : les dépenses inhérentes aux travaux de maintenance ainsi définis sont inscrites au budget prévisionnel (loi de 1965 art 14 - 1) voté chaque année alors que les autres dépenses (par exemple travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble ou portant sur les éléments d'équipements communs ne répondant pas à la stricte définition des travaux de maintenance) doivent faire l'objet de crédits votés par l'assemblée générale des copropriétaires appelée à se prononcer sur chaque opération envisagée (loi de 1965 art 14 - 2).

Le contrat de maintenance et les travaux de maintenance hors contrat et les équipements et installations concernés

Le syndic, seul, sans autorisation préalable spécifique de l'assemblée générale des copropriétaires, est habilité à conclure, pour le compte du syndicat des copropriétaires, les contrats et marchés relatifs aux opérations de maintenance dont le financement a été prévu par le budget prévisionnel voté par l'assemblée générale des copropriétaires.

Est-ce à dire que le syndic peut toujours



conclure seul (c'est-à-dire sans autorisation préalable de l'assemblée générale) les contrats et marchés relatifs aux opérations de maintenance ?

S'agissant de contrat de simple entretien la question ne fait pas difficulté, la réponse est oui. Mais la réponse peut être plus nuancée dans certaines hypothèses. Ainsi, la signature d'un contrat et marché relatif aux opérations de maintenance devra tout de même faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale s'agissant par exemple d'un contrat d'assistance totale qui mettrait en cause la notion d'amortissement d'un investissement, ou encore par exemple d'un contrat d'abonnement de 5 ans d'entretien de chasses d'eau nécessitant accès aux parties privatives des lots de copropriété.

Autrement dit, le syndic peut conclure seul (c'est-à-dire sans autorisation préalable de l'assemblée générale) les contrats et marchés relatifs à l'entretien quotidien de l'immeuble parce qu'en votant le budget prévisionnel (loi de 1965 art 14-1), l'assemblée générale a -par anticipation- autorisé globalement les contrats et marchés correspondant à chaque type d'opérations mentionnés dans ce budget, comme par exemple le nettoyage des parties communes, l'achat

de produits d'entretien, les fournitures et approvisionnements nécessaires au fonctionnement des équipements communs et services collectifs (entretien de l'ascenseur et de la chaudière du chauffage central, des espaces verts...) ainsi que l'exécution des menues réparations.

En revanche, le syndic doit, pour les travaux d'entretien, de réparation ou de réfection dont le coût est important (et ne revêtant pas un caractère d'urgence qu'il a le pouvoir sous certaines conditions de faire exécuter de sa propre initiative - loi de 1965 art 18) ou pour les contrats de longue durée, obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale avant de les faire exécuter. Par exemple, le syndic doit recueillir l'approbation préalable de l'assemblée générale pour les contrats d'entretien et de longue durée du chauffage collectif ou pour l'élagage des arbres.

En toute hypothèse, le syndic n'omettra pas les obligations de mise en concurrence et/ou de consultation du conseil syndical (loi de 1965 art 21 ; décret de 1967 art 19-2).

Les équipements concernés

- Chaudières individuelles et chauffage collectif

MODULE 5 :

LES TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN COURANT

L'entretien des chaudières consiste à vérifier, régler et nettoyer les principaux organes de fonctionnement des chaudières.

L'entretien annuel de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude est rendu obligatoire par les règlements sanitaires départementaux.

C'est donc aux propriétaires occupants et aux locataires de s'en assurer pour les logements individuels. En ce qui concerne les équipements collectifs, cette obligation incombe au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

- Ascenseurs

Les ascenseurs doivent être correctement entretenus et vérifiés régulièrement. La Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 Juillet 2003 a mis en place des dispositions concernant la mise en sécurité, l'entretien et le contrôle technique quinquennal des ascenseurs, en définissant les obligations des différentes parties concernées, propriétaires, entreprises d'entretien, contrôleurs techniques (CCH art L 125-2-1 à L 125-2-4).

Pour rappel, les trois grandes étapes prévues de mise en conformité des ascenseurs sont :

- 31 décembre 2010,

- 3 juillet 2014,

- 3 juillet 2018

Au-delà, en fonction de l'utilisation et de l'affectation de l'immeuble, il est à noter les points suivants :

- Réglementation relative à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. A chaque niveau desservi, l'ascenseur doit toujours être accessible depuis les parties communes, même si des aménagements particuliers permettent en outre d'accéder directement à certains logements sans utiliser les parties communes

- Dans les établissements recevant du public (ERP), des dispositions particulières existent concernant les vérifications techniques des ascenseurs électriques et hydrauliques

- Dans les immeubles de grande hauteur (IGH), il est nécessaire de faire vérifier tous les 6 mois les organes de sécurité

- Interdiction des parois lisses.

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 pose le principe d'un entretien renforcé des ascenseurs. Le propriétaire, sauf à ce qu'il dispose des capacités techniques nécessaires, est tenu de passer un contrat écrit avec un prestataire



de services à qui il confie ou délègue l'entretien. Les conditions d'application des dispositions concernant l'entretien des ascenseurs ont été précisées par les décrets et l'arrêté relatifs à l'entretien des installations d'ascenseurs.

Pour effectuer l'entretien, le syndicat des copropriétaires passe un contrat écrit avec une entreprise dont le personnel chargé de l'entretien doit avoir reçu une formation, notamment à la sécurité, appropriée. Le propriétaire qui décide de ne pas recourir à un prestataire de services est tenu de tenir à jour un carnet d'entretien, d'établir un rapport annuel d'activité et d'utiliser du personnel formé. Le contrat d'entretien comporte obligatoirement des clauses minimales qui portent notamment sur l'exécution des dispositions minimales d'entretien, la durée du contrat, la disponibilité et la fourniture des pièces de rechange, la mise à jour du carnet d'entretien, les pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations contractuelles, les conditions et modalités de recours éventuels à des sous-traitants, la formule détaillée de révision des prix.

Le contrat d'entretien est conclu pour une durée minimum d'un an.

Le contrat d'entretien doit prévoir l'entre-

tien, la réparation ou le remplacement – a minima – des petites pièces de l'installation. Les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange, ainsi que l'indication du délai garanti pour le remplacement des petites pièces de l'installation présentant des signes d'usure excessive, doivent figurer dans le contrat d'entretien. L'intervalle entre deux visites d'entretien ne peut être supérieur à 6 semaines, la fréquence des visites d'entretien devant être définie dans le contrat d'entretien. Le déblocage des personnes bloquées en cabine doit être prévu 24 H/24, tous les jours de l'année, le dépannage devant pour sa part être effectué quel que soit le jour, ouvrable ou non. Tous les contrats d'entretien doivent obligatoirement comporter une clause relative aux délais dans lesquels seront effectués ces opérations et la remise en service de l'appareil, ainsi qu'une clause relative à l'information des utilisateurs lors de ces pannes.

Un carnet d'entretien qui rend compte des visites, opérations et interventions effectuées en exécution du contrat d'entretien doit être tenu à jour par l'entreprise d'entretien qui, en outre, doit remettre au propriétaire un rapport annuel d'activité. Le carnet d'entretien de l'ascenseur, qui ne doit pas être confondu avec le carnet d'entretien de l'immeuble (loi de

MODULE 5 :

LES TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN COURANT

1965 art 18), doit être mis à jour lors de chaque visite et de chaque intervention de dépannage. Ne sont pas compris dans les clauses minimales du contrat d'entretien : le remplacement des pièces dégradées par vandalisme, corrosion en ambiances spécifiques ou accident indépendant de l'action de l'entreprise d'entretien ; les interventions nécessitées par les travaux ou aménagements effectués par d'autres entreprises, en rapport ou non avec l'ascenseur ; le nettoyage de l'intérieur de la cabine et de son ameublement, des vantaux et seuils de portes cabine et palières, des parties vitrées, cabine et gaine ; les travaux de modernisation ou de mise en conformité de l'appareil avec les règlements applicables.

Outre les clauses minimales, le contrat d'entretien peut comporter une clause de réparation et de remplacement des pièces importantes. Dans ce cas, il fait apparaître distinctement les délais d'intervention et la rémunération prévus pour cette prestation. L'Afnor a publié un « guide pour l'élaboration d'un contrat d'entretien à clauses minimales réglementaires et d'un contrat d'entretien étendu à caractère volontaire ». Le contrat d'entretien de l'ascenseur est un contrat à exécution successive à tacite reconduction. Dans une affaire concernant un syndicat de copropriétaires, la cour de cassation a

précisé que les personnes morales ne sont pas exclues de la catégorie des non-professionnels bénéficiant des dispositions de l'article L136-1 du code de la consommation applicables à la reconduction tacite des contrats de prestations de services.

- VMC

Toute ventilation mécanique s'encrasse avec l'usage. Elle devient plus bruyante. Le déséquilibre des débits peut même conduire à une augmentation de la consommation de chauffage. Dans le cas d'une VMC à double flux, une contamination de l'air insufflé est même possible. L'entretien complet d'une VMC doit être confié à un professionnel pour nettoyage, maintien des gaines et du caisson bloc moteur en combles, ventilation des entrées d'air neuf et pièces de tirage et dépression.

- Toiture

Les toitures et toitures-terrasses doivent être l'objet d'une surveillance et d'un entretien très régulier (solidité, étanchéité ...).

- Extincteurs et sécurité incendie

Les propriétaires d'extincteurs incendie



fonctionnant sous pression doivent faire effectuer les vérifications périodiques nécessaires à leur maintien en bon état. Tous les appareils quel qu'en soit le type, doivent, au moins une fois par an, faire l'objet d'une vérification technique et, le cas échéant, d'une remise en état.

Pour rappel, il n'y a pas d'obligation de poser un extincteur à chaque étage des immeubles d'habitation, exception faite dans le cas des immeubles de grande hauteur (de plus de 50 mètres de hauteur). Néanmoins la pose d'un extincteur reste obligatoire dans certains locaux de la copropriété :

- dans les parkings (arrêté du 31 janvier 1986 – articles 95 et 96) à raison d'un extincteur pour 15 véhicules, sans oublier la présence d'une caisse de 100 litres de sable avec pelle ainsi que d'une porte coupe-feu dès lors que les escaliers mettent en communication les sous-sols et le reste du bâtiment,
- dans le local machine de l'ascenseur,
- dans les chaufferies (arrêtés des 21 mars 1968 et 23 juin 1978), à raison d'un extincteur si la chaudière est au gaz et de deux extincteurs par brûleur (maximum 4) si la chaudière est au fioul ainsi, que d'une porte coupe-feu.

- Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

La loi du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation. Les propriétaires de logements avaient jusqu'au 8 mars 2015 pour les équiper de détecteurs de fumée. Pour faire face au risque annoncé de pénurie, la loi Macron du 6 août 2015 a accordé un délai supplémentaire : les propriétaires ayant signé un contrat d'achat de détecteur au plus tard au 8 mars 2015 sont réputés avoir satisfait à leur obligation d'installation, à la condition que l'appareil soit mis en place avant le 1er janvier 2016. Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, devra être équipé d'au moins un DAAF. L'entretien du détecteur de fumée incombe à l'occupant du logement qu'il soit locataire ou propriétaire. L'occupant veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement. Les DAAF sont soumis à l'obligation de marquage CE attestant de leur conformité aux exigences de la norme NF/EN/14604. Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires doivent mettre en œuvre des mesures de sécurité indiquant les consignes à respecter en cas d'incendie et visant à éviter la

MODULE 5 :

LES TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN COURANT

propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et dégagements (CCH R 129-14).

Les installations spécifiques

- Porte de garage ou portail automatique

Aux termes des dispositions de la loi du 23 juin 1989, l'installation de portes automatiques de garage non conformes aux règles de sécurité en vigueur est interdite.

Les portes automatiques de garage non conformes aux règles de sécurité devaient être mises en conformité au plus tard le 31 décembre 1991.

Les règles de sécurité applicables aux portes automatiques de garage, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect de ces règles, ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont codifiées par le code de la construction et de l'habitation.

- Contrôle d'accès et de sécurité

Les contrôles d'accès et de sécurité aux immeubles doivent faire l'objet d'entretiens réguliers annuels, un soin particulier doit être apporté à l'entretien et au dégagement des voies utilisables par les engins des services de secours et de lutte

contre les incendies. Pour mémoire, l'article 100 de l'arrêté du 21 janvier 1980 fait obligation d'afficher dans les halls d'entrée, à proximité des accès aux escaliers et ascenseurs, les plans d'évacuation des sous-sols et rez-de chaussée ainsi que les numéros d'appel téléphonique des services de secours.

- Equipements sportifs et de loisirs - piscine

Des décrets du 10 août 1994 (JO du 18 août) et du 18 décembre 1996 (JO du 26 décembre) fixent les exigences de sécurité relatives aux équipements d'aires collectives de jeux et la sécurité des aires de jeux elles-mêmes (aménagement, entretien, maintenance...). Plus généralement, les gestionnaires tiennent un dossier contenant le plan de l'entretien de l'aire de jeux et le plan de maintenance des équipements ainsi que les attestations des interventions régulières réalisées à ce titre. Un soin particulier doit être apporté à l'entretien des dispositifs de sécurité relatifs aux piscines (alarme sonore, barrière souple ou rigide, couverture de sécurité ou abris de piscine). La réglementation codifiée dans le code de la construction et de l'habitation s'applique à toute piscine enterrée ou semi-enterrée située en plein air, à usage individuel ou collective



- Espaces Verts

Les espaces verts dans les copropriétés sont à périmètres extrêmement variables, allant de la jardinière au parc paysager. L'entretien des espaces verts peut, soit faire l'objet du recours à une entreprise spécialisée, soit faire l'objet d'une intégration des tâches au contrat de travail d'un employé d'immeuble.

- Assainissement

Les réseaux d'assainissement sont l'objet de réglementations abondantes (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, Loi « Barnier » du 2 février 1995, décret du 3 juin 1994...). L'inspection régulière et l'entretien sont une nécessité ; il est conseillé de les surveiller tous les 10 ans. La mise en conformité peut occasionner des travaux importants.

- Vide-ordures

Les règlements sanitaires départementaux obligent au ramonage et nettoyage périodique, et au moins deux fois par an des conduits de chutes des vide-ordures. Ils doivent être maintenus en permanence en bon état d'usage et de propreté.

III Obligations spécifiques dans les établissements recevant du public (ERP) et dans les immeubles de grande hauteur (IGH)

Les établissements recevant du public (ERP) et les immeubles de grande hauteur (IGH), compte tenu de leurs caractéristiques particulières, sont soumis à des obligations de vérifications périodiques.

S'agissant des ERP

- L'ensemble des installations électriques et les dispositifs de protection contre la foudre doivent faire l'objet de vérifications annuelles.
- Les dispositifs de désenfumage doivent faire l'objet de vérifications annuelles.
- Les moyens d'extinction et de secours doivent faire l'objet de vérifications annuelles.
- Les installations fixes d'extinction automatique à eau de type sprinkler doivent faire l'objet de vérifications tous les ans.
- Les systèmes de sécurité incendie doivent faire l'objet de vérifications tous les ans

MODULE 5 :

LES TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN COURANT

- Les essais et visites périodiques du matériel incendie doivent avoir lieu tous les six mois.
- Les installations de chauffage, ventilation, réfrigération, climatisation et conditionnement d'air et installations d'eau chaude sanitaire doivent faire l'objet de vérifications annuelles.
- Les escaliers mécaniques et trottoirs roulants doivent faire l'objet de vérifications annuelles.
- Les chaînes et crémaillères des escaliers mécaniques et trottoirs roulants doivent faire l'objet de vérifications tous les six mois.

S'agissant des IGH

- Les installations électriques des parties communes doivent faire l'objet de vérifications tous les trois ans.
- Les installations électriques de sécurité non auto-surveillées doivent faire l'objet de vérifications tous les trois ans.
- Les dispositifs de protection contre la foudre doivent (selon) faire l'objet de vérifications tous les ans, tous les deux ans, tous les cinq ans.
- Les dispositifs de désenfumage,

les moyens d'extinction et de secours, les portes et volets coupe-feu ou pare-flammes et systèmes de détection, les installations fixes d'extinction automatique à eau du type sprinkler, les dispositifs d'arrêt automatique des installations de ventilation climatisation et clapets placés sur les circuits aérauliques non-protégés au droit des parois ayant un rôle coupe-feu ou pare-flammes doivent faire l'objet de vérifications annuelles.

- Les ascenseurs et monte-charges doivent faire l'objet de vérifications tous les six mois.

IV Négociation : Éléments juridiques et points de vigilance des contrats de maintenance

Les contrats de maintenance, dont l'utilité n'est pas contestable, doivent être l'objet d'une attention particulière.

La commission des clauses abusives a émis une recommandation relative aux contrats de maintenance de certains équipements d'immeubles (Recommandation N° 97-02 BOCCRF 12 décembre 1997).



La commission recommande

1°) que soient éliminées des contrats de maintenance des installations de chauffage, des dispositifs de transport vertical et des portes automatiques de garage, les clauses qui ont pour objet ou pour effet :

- a - de déroger aux règles légales de compétence territoriale ou d'attribution des juridictions ;
- b - d'exonérer totalement le professionnel de sa responsabilité ;
- c - d'autoriser le professionnel à résilier l'abonnement aux torts du consommateur lorsque l'intervention d'un tiers est justifiée par la carence du professionnel ;
- d - de stipuler des indemnités en cas de retard de paiement sans indiquer la valeur du taux d'intérêt applicable ou sans prévoir de mise en demeure ;
- e - de stipuler une indemnité à la charge du consommateur défaillant, sans prévoir une indemnité équivalente à la charge du professionnel responsable de l'inexécution du contrat ;
- f - de stipuler en cas de résiliation anticipée du contrat une indemnité à la charge du consommateur, alors même

que la résiliation ne lui serait pas imputable ;

- g - de prévoir une clause de révision de prix dont les éléments ne sont pas suffisamment explicites et qui n'est pas illustrée par une application chiffrée ;
- h - de stipuler, lorsque le contrat est pluriannuel, que le prix variera tous les ans «en fonction de la conjoncture économique» sans donner au consommateur la possibilité de résilier le contrat ;

2°) que soient éliminées des contrats de maintenance des installations de chauffage, les clauses qui ont pour objet ou pour effet :

- a - de ne pas informer précisément le consommateur sur l'étendue des engagements du professionnel relatifs au délai de dépannage ;
- b - de laisser croire qu'en cas de vente de l'immeuble le cessionnaire sera tenu de poursuivre le contrat d'entretien ;
- c - de prévoir, en cas de promesses faites par les représentants du professionnel à l'occasion d'une opération de dépannage ou d'entretien, un engagement immédiat et définitif du consommateur ou de lui faire croire qu'il est définitif

MODULE 5 :

LES TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN COURANT

vement lié par les promesses du représentant, alors que l'engagement du professionnel n'est qu'éventuel ;

- d - d'obliger le client à acheter au professionnel, à la fin du contrat, les stocks de combustibles à un prix dont le mode de détermination n'est pas précisé dans le contrat ;

3°) que soient éliminées des contrats de maintenance des portes automatiques de garage, les clauses qui ont pour objet ou pour effet :

- a - d'exonérer de sa responsabilité le professionnel de la maintenance des portes automatiques de garage, en cas de vols et actes de vandalisme commis alors que le fonctionnement de la porte est défectueux du fait de la carence du professionnel ;

- b - d'exonérer de sa responsabilité le professionnel de la maintenance des portes automatiques de garage qui, pendant la durée du contrat de maintenance, n'est pas en mesure de fournir les pièces détachées, sauf celles ayant fait l'objet d'une réserve expressément approuvée ;

4°) que soient éliminées des contrats de maintenance des dispositifs de transport vertical, les clauses qui ont pour objet

ou pour effet de prévoir, lorsque l'usage de l'immeuble fait l'objet de transformations, la modification de plein droit par le professionnel des conditions contractuelles sans permettre à cette occasion au consommateur de négocier le contrat ou de le résilier ;

5°) que soient éliminées des contrats de maintenance des installations de chauffage et des portes automatiques de garage, les clauses qui ont pour objet ou pour effet de dégager le professionnel de sa responsabilité en cas d'inaptitude des installations à leur usage alors même qu'il les a prises en charge sans réserve ou que les réserves émises ont été suivies des travaux préconisés ;

6°) que soient éliminées des contrats de maintenance des installations de chauffage et des dispositifs de transport vertical, les clauses qui ont pour objet ou pour effet :

- a - de limiter de façon générale les accès aux locaux techniques et z les interventions sur les équipements au prestataire, à ses préposés et sous-traitants, sans mettre en place des procédures permettant au propriétaire d'accéder à ces locaux ;

- b - de limiter la responsabilité du professionnel au montant du plafond de



la police d'assurance responsabilité civile qu'il a souscrite sans donner au consommateur, avant de contracter, les informations lui permettant d'apprécier l'exacte étendue de cette limitation

V Les contrats mixtes « fourniture et maintenance »

Les contrats mixtes fourniture et maintenance présentent l'avantage de « lisser », en les incluant dans le « prix » du contrat, le coût des éléments techniques à remplacer au delà de la simple maintenance.

En matière de chauffage, par exemple, la pratique distingue les contrats :

- **P1** : la fourniture de combustible est confiée à l'exploitant en plus d'un autre contrat (P2 ou P3).
- **P2** : l'exploitant assure la conduite et la maintenance.
- **P3** : dit garantie totale, qui concerne les grosses réparations, ces dernières pouvant entraîner réfection complète de l'installation. Les prestations étant effectuées par l'exploitant à un prix forfaitaire annuel pendant plusieurs années (huit en général).

- **P4** : concerne l'amortissement ou le remboursement de l'installation, quand l'investissement a été effectué par l'exploitant.

Au delà de l'attention qu'il convient d'apporter à la recommandation de la commission des clauses abusives, il convient d'être vigilant, en matière de P3 sur « l'obsolescence », l'électronique fait évoluer les matériels très rapidement et une clause contractuelle prévoyant le remplacement de matériel à l'identique ouvre la porte à la prétention selon laquelle le matériel ne se fabriquant plus ... Il n'y a d'autre solution que de le remplacer par un autre à payer en plus !

VI Le suivi des contrats de maintenance et des travaux de maintenance

Le suivi des contrats de maintenance et des travaux de maintenance, pour le compte du syndicat des copropriétaires, incombe au syndic de copropriété.

Il doit s'en acquitter correctement sous peine d'engager sa responsabilité vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

Le conseil syndical assiste le syndic de copropriété dans cette mission.

MODULE 5 :

LES TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN COURANT

Le carnet d'entretien

Le syndic doit établir, tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble (loi de 1965 art 18).

Le contrat d'entretien mentionne (Décret du 30 mai 2001) :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi,
- l'identité du syndic de copropriété en exercice,
- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires ainsi que les dates d'échéances de ces contrats.

Le carnet d'entretien indique également (décret du 30 mai 2001)

- 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 coproprié-

taires, 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,
- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut en outre (décret du 30 mai 2001), 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.

Le contrôle et l'exécution des contrats

Le contrôle et le suivi de l'exécution des contrats de maintenance incombent au syndic de copropriété.

Il doit y veiller attentivement sous peine d'engager sa responsabilité vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

Mais là encore, il peut être utile d'impliquer le conseil syndical (loi de 1965 art 21) ; son implication étant, pour les résidences-services, obligatoire.



VII Résiliation et renouvellement

Le syndic gardera l'œil sur la recommandation de la commission des clauses abusives ci-avant rappelée et se fera utilement seconder par le conseil syndical (loi de 1965 art 21).

Il gardera également à l'esprit que les contrats d'entretien sont à exécution successive à tacite reconduction et que la cour de cassation a précisé que les personnes morales ne sont pas exclues de la catégorie des non-professionnels bénéficiant des dispositions de l'article L.215-1 du code de la consommation applicables à la reconduction des contrats de prestations de services (article L.215-1 du code de la consommation : « Pour les contrats de prestations de services conclus pour une durée déterminée avec une clause de reconduction tacite, le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de non-reconduction.

Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.

Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur. »).

Un échéancier pluriannuel des dates de résiliation et/ou de renouvellement sera le bienvenu.

L'UNIS, Union des Syndicats de l'immobilier, est une organisation qui rassemble des professionnels de l'immobilier, parmi lesquels les syndicats de copropriété.

L'Université de la Copropriété est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour
« Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre »,
tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.

Retrouver les dates des différents ateliers de l'Université de la Copropriété ainsi que leur support de cours sur **unis-immo.fr**, rubrique Université de la Copropriété



Mieux vivre l'immobilier

unis-immo.fr
Union des syndicats de l'Immobilier

Tél. : 01 55 32 01 00
universite@unis-immo.fr