



accès à notre local technique ascenseur

Par **cma**, le **14/12/2020** à **11:45**

Bonjour,

Nous avons rencontré une panne suspecte de notre ascenseur quelques jours après l'intervention d'un technicien qui était intervenu sans motif préalable et sans laisser de papier d'intervention. Nous avons demandé que le syndic nous envoie le rapport technique de l'intervention du technicien il y a environ 10 jours avant que ne s'urgisse la panne mais pour le moment, le syndic ne nous a toujours pas envoyé le rapport de l'ascensoriste.

Le techicien prétend que la panne serait due à l'huile de la cuve hydraulique qui aurait gelée et qui ne permettrait plus d'assurer la pression de la montée de l'ascenseur. Et il nous propose de faire un devis pour la pose d'une sonde permettant de chauffer l'huile.

Or, d'une part, nous n'avons jamais rencontré ce problème en 20 ans et, d'autre part, il n'a pas fait des températures négatives justifiant ce gel et, enfin, nous avons un second ascenseur situé dans notre résidence mitoyenne qui n'a pas rencontré de panne alors qu'elle se situe juste à côté et la température de sa cuve doit être la même.

Aussi, afin de nous permettre d'obtenir un devis comparatif et de s'assurer de l'origine et de la nature réelle de la panne, nous avons souhaité faire venir un technicien indépendant d'une autre société. Pour ce faire, nous avons demandé au syndic qu'il nous laisse les clés du local technique pour que le technicien puisse venir et faire son devis.

Le syndic refuse de prêter les clés aux membres du conseil syndical prétextant que c'est pour une question de responsabilité. Et en contre proposition, nous propose de faire venir une entreprise de leur côté. Pourquoi ne nous laisse-t-il pas la liberté de faire venir le technicien indépendant que le conseil syndical a sélectionné ?

Pourquoi le syndic ne peut-il pas nous laisser les clés le temps que la société vienne et fasse son devis (sans intervenir sur quoi que ce soit pour le moment) et sachant que cela se ferait en présence d'un membre du conseil syndical

Parallèlement, il faut savoir que nous avons voté en AG pour l'expertise de nos ascenseurs par un bureau d'études avec qui travaille déjà le syndic, mais nous commençons à avoir des doutes quant à de possibles conflits d'intérêts. Notre démarche actuelle est de vérifier si la société actuellement responsable de la gestion et maintenance de nos appareils n'a pas effectué des manquements à ce niveau et nous aurions souhaité le faire en demandant un devis comparatif par une entreprise indépendante.

Que pouvons-nous faire pour faire valoir notre droit de faire venir une entreprise

indépendante pour l'obtention d'un devis comparatif ?

Vous remerciant vivement pour votre aide.

Bien cordialement,

Par **Parisien420**, le **15/12/2020** à **18:02**

Bonjour,

Il n'y a aucune raison valable pour que le syndic refuse de prêter les clés accédant aux locaux techniques qui, par définition, sont des parties communes.

Les clés appartiennent à celui qui est responsable des parties communes, c'est à dire le syndicat des copropriétaires.

Par exemple un gardien qui est en possession de ces clés en a la responsabilité accordée par le syndicat des copropriétaires. C'est la même chose pour les syndics.

Ce que font les syndics en général (en tous cas le mien), c'est qu'il est en possession de plusieurs jeux de clés dont toutes les sorties en dehors des locaux du syndic sont consignées dans un registre (date et heure de remise, nom de la personne, motif et date et heure de retour). En cas de problème, ça permet au syndic de se décharger de la responsabilité que lui a accordé le syndicat des copropriétaires.

Notre syndic est assez loin de notre immeuble, donc le CS dont je fais parti possède un "passe gestion" qui ouvre toutes les portes des parties communes et aucune porte privative.

Donc le syndic n'a aucun droit d'exclusivité sur ces clés, surtout vis-à-vis du CS. S'il doit se déplacer à chaque fois pour ouvrir une porte, attendre la fin d'une intervention (durée variable) puis refermer cette porte, il est en mesure de vous facturer "le temps passé". Voilà comment perdre du temps et de l'argent au profit des syndics....!!!

Par **youris**, le **15/12/2020** à **18:38**

bonjour,

les locaux techniques ne sont pas des parties communes comme les autres.

si vous avez un transformateur électrique dans votre bâtiment, il occupe une partie commune mais cela ne donne pas le droit aux copropriétaires d'y accéder.

il en est de même pour le local ascenseur.

l'accès à des locaux techniques n'est pas permis à tout le monde, en matière d'électricité, le simple fait d'entrer dans un local contenant des ouvrages électriques nécessite une

habilitation (au voisinage).

le syndic a raison de refuser de donner les clés du local technique ascenseur à des personnes non habilitées.

salutations

Par **Parisien420**, le **15/12/2020** à **23:17**

Bonsoir,

@youris : ce que vous écrivez est plein de bon sens bien sûr.

Néanmoins, le syndic ne peut pas refuser de remettre les clés au président du CS (ce n'est pas UN copropriétaire lambda, il représente le CS qui est élu en AG) si celui-ci a un motif valable pour accéder au local en question, ici l'ascenseur.

Et il semblerait que dans la situation exposée, le motif soit valable.

D'un autre côté, si le président du CS fait n'importe quoi dans un local électrique, il en va de sa propre responsabilité si le syndic s'est déchargé d'un jeu de clé et que c'est tracé.

Il faut établir une relation de confiance entre le syndic et le CS (ce n'est pas évident, je sais).

En tous les cas, je serais intéressé de voir s'il y a un texte réglementaire qui dit que certaines clés ne peuvent pas être remises temporairement au président du CS.

Car si on pousse le raisonnement jusqu'au bout, le syndic n'est pas plus habilité à entrer dans un local dangereux que le président du CS. Le plus important c'est que les personnes non habilitées soient accompagnées de personnes habilitées.

Par **oyster**, le **16/12/2020** à **07:00**

Bonjour,

IL suffit de demander un devis à un ascensoriste pour avoir accès au local , aussi rassurez vous l'ouverture ne présente aucun problème

vous pouvez prendre rendez vous pour mettre en concurrence !

cela permet aussi de se faire une idée des manques avec

l'oeil critique du "concurrent".

Pour ma part nous avons un clochard dans le local !!!!!!!.....

Par **youris**, le **16/12/2020** à **10:56**

ce n'est pas du bons sens, c'est la réglementation.

avoir les clés en sa possession ne signifie pas avoir le droit d'accéder au local concerné.

je suis certain que si le syndic remet les clés du local ascenseur au président du CS et que celui-ci a un accident à l'intérieur du local, le syndic sera mis en cause.

en bientôt 30 ans, je n'ai jamais vu mon syndic pénétrer dans le local ascenseur.

en règle générale, il existe, sur la porte des locaux techniques des boîtiers à clefs qui contiennent les clés d'accès à ces locaux.

Par **wolfram2**, le **17/12/2020** à **10:21**

Bonjour

Youris, c'est bien beau d'invoquer la réglementation. Encore faut-il en donner la référence. Toutefois, je suis bien d'accord, s'il est important que les membres du CS connaissent la salle des machines, ce n'est pas un lieu de promenade. C'est bien parce que l'ARC en son temps a organisé des séances de formation en une salle des machines d'un immeuble que j'ai pu donner quelques compléments à ma formation technique. 2 CAP et un BEI Électricien, un bac Maths techniques à l'époque ce n'était pas donné. + L'École de l'Air. Avec en sus, une formation à dominante informatique.

Cela m'a permis d'élaborer la procédure qui permettait de mettre en évidence les surfacturations des ascensoristes qui dépassaient ce que permettait la formule de révision du montant du contrat d'entretien. Je nous ai fait rembourser de belles sommes trop perçues. Ainsi qu'à quelques copros. Le principal ascensoriste a désavoué son avocat et a préféré rembourser la copro. Dans notre naïveté nous ne demandions pas de Dommages-intérêts. L'économie apportée a permis à de nombreuses copros d'adhérer à l'ARC.

J'ai d'ailleurs participé à la rédaction du manuel que nous avons publié à l'ARC.

Je me suis toujours bien trouvé de monter vérifier les salles des machines.

Cordialement. wolfram

Par **youris**, le **17/12/2020** à **10:43**

à la demande de wolfram2, voir le décret 2010-1118 du 22 septembre 2010 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000022845983/>

je ne suis pas certain que cela apporte des éléments essentiels à la discussion.

Par **beatles**, le 17/12/2020 à 14:24

Bonjour,

Article 21 du décret du 17mars 1967 :

[quote]

La délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

[/quote]

Article 21-1 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.

Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

[/quote]

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

[/quote]

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et **les travaux permettant d'assurer la mise en conformité** des logements avec les normes de salubrité, **de sécurité et d'équipement** définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

[/quote]

La remise des clés d'un local technique rentre dans le cadre légal !

Cdt.

Par **wolfram2**, le **24/12/2020** à **13:02**

Bonjour

Le Conseil syndical a pour attribution, notamment de contrôler l'administration du syndic. Il peut se faire assister de toute personne de son choix. De même le syndic a pour obligation dans son contrat de faire des visites périodiques de l'immeuble.

Donc le conseil syndical commence par contrôler sur le carnet d'entretien de l'immeuble les mentions y figurant concernant l'ascenseur. Demande au syndic à quand remonte sa dernière visite de la salle des machines. Et demande au syndic de l'accompagner dans sa prochaine visite de cet équipement. Demander aussi les infos nécessaires pour accéder aux comptes-rendus des visites d'entretien par l'ascensoriste. Ca montrera à celui-ci que les choses sont suivies. Demander au syndic de vous donner copie du contrat de maintenance pour prendre connaissance de la formule d'actualisation du montant du contrat. Quels sont les indices dont il dépend, CHTTS, FSDn, valeur de la constante, du poids de chaque indice. Quels sont les pièces ou dispositifs dont le remplacement est prévu au titre du contrat, ou de l'option éventuelle de contrat majoré d'une provision pour leur remplacement non onéreux, si nécessité. Vérifier si remplacement de pièce facturé s'il n'est pas prévu dans les dispos précédentes.

Depuis une dizaine d'années, la tendance est aux machines incorporées à l'ascenseur. Donc pas de salle du treuil à visiter.

Cordialement. wolfram

Par **oyster**, le **24/12/2020** à **16:15**

Bonjour ,

Le conseil syndical n'est pas compétent pour juger de l'état de la machinerie en particulier dans le local technique et le syndic non plus !

Sans contester la règle qui interdit de rentrer dans le local :

Cependant suite à de nombreuses pannes (sept en cinq mois) et un manque

manifeste ,j'ai décidé de demander un devis à une autre société .qui ouvre le dit local

je ne vais pas décrire ce que je vois depuis l'extérieur ,car la consternation de l'homme de l'art suffit à déclarer qu'il faut immédiatement interdire l'accès de l'ascenseur ..(tel hors d'usage)

,puis une liste de manquements ou de défaillances !....

Quant à savoir si le syndic passe dans ce local ??????????????.

Par **wolfram2**, le **27/12/2020** à **17:28**

Bonsoir

Ne pas oublier l'arrêté du 18 novembre 2004, en particulier l'art. 8 qui définit explicitement les pièces dont le remplacement est obligatoire en cas de défaillance constatée à l'occasion des visites périodiques d'entretien devant être effectuées toutes les six semaines.

Cordialement. wolfram

Par **oyster**, le **28/12/2020** à **11:06**

Bonjour,

La visite est obligatoire en effet toutes les six semaines !

cependant rien ne prouve que le travail est au rendez vous

un simple carton avec le nom et la date du passage suffit .

Un trop grand nombre de pannes suffit pour se poser

des questions

et de voir à changer d'ascensoriste.

Par **wolfram2**, le **01/01/2021** à **13:22**

Bonjour

C'est pourtant simple, il suffit de consulter le Code de la construction et de l'habitation

Voir les points 8 et 9 de l'

Article R125-1-1

Modifié par Décret n°2016-550 du 3 mai 2016 - art. 2

La sécurité d'un ascenseur consiste à assurer :

- 1) La fermeture des portes palières ;
- 2) L'accès sans danger des personnes à la cabine ;
- 3) La protection des utilisateurs contre les chocs provoqués par la fermeture des portes ;
- 4) La prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine ;
- 5) La protection contre les dérèglements de la vitesse de la cabine ;
- 6) La mise à la disposition des utilisateurs de moyens d'alerte et de communication avec un service d'intervention ;
- 7) La protection des circuits électriques de l'installation ;
- 8) L'accès sans danger des personnels d'intervention aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine ;
- 9) L'impossibilité pour toute personne autre que les personnels d'intervention d'accéder aux locaux des machines, aux équipements associés et aux espaces parcourus par la cabine.

La réalisation de ces objectifs de sécurité est réputée acquise pour les ascenseurs installés après le 27 août 2000 sur lesquels a valablement été apposé le marquage "CE" en application de la législation d'harmonisation de l'Union européenne et, pour les autres ascenseurs, sur la mise en oeuvre des dispositifs ou des mesures équivalentes prévues aux articles R. 125-1-2 et R. 125-1-3, ainsi que, pour l'ensemble des ascenseurs, sur le respect des obligations d'entretien prévues aux articles R. 125-2 à R. 125-2-6.

Sous-section 3 : Droits des occupants d'immeubles équipés d'ascenseurs (Articles R125-2-7 à R125-2-8)

Article R125-2-7

Création Décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 - art. 1 () JORF 10 septembre 2004

Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans un immeuble comportant un ascenseur a le droit de consulter, dans les locaux du siège social ou du domicile du propriétaire ou dans ceux de son représentant, le rapport du contrôle technique.

Sur sa demande et à ses frais, elle reçoit du propriétaire la copie écrite de ces documents.

Article R125-2-8

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

En cas de méconnaissance des prescriptions relatives à la mise en place des dispositifs de sécurité et des mesures équivalentes ou compensatoires prévus aux articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4, le juge des référés du tribunal judiciaire dans le ressort duquel est situé l'immeuble peut être saisi afin d'ordonner, éventuellement sous astreinte, la mise en conformité des ascenseurs.

Il peut également lui être demandé d'ordonner, éventuellement sous astreinte, le respect des obligations prévues par les articles R. 125-2 à R. 125-2-7.

Conformément à l'article 9 du décret n° 2019-966 du 18 septembre 2019, les présentes dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2020.

Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **01/01/2021** à **19:56**

Bonsoir et Bonne année

Dans le temps la Commission des Clauses abusives avait publié la résolution suivante faisant respecter les droits des propriétaires sur leur bien.

Recommandation N°97-02

Maintenance de certains équipements d'immeubles

BOCCRF du 12/12/1997

Recommandation 18/09/1997

La Commission des clauses abusives,

Vu les articles L 132-1 à L 132-5 du code de la consommation ;

Vu le code civil, notamment son article 2061 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R 125-5 ;

Vu l'arrêté du 11 mars 1977 relatif aux conditions d'entretien normalisées des ascenseurs et monte-charges ;

Vu l'arrêté du 12 novembre 1990 relatif à l'entretien des portes automatiques de garage des bâtiments d'habitation ;

Entendu les professionnels de la maintenance des installations de chauffage, des dispositifs de transport vertical et des portes automatiques de garage ;

.....

Concernant les contrats de maintenance des installations de chauffage et des dispositifs de transport vertical

Considérant que certains contrats de maintenance **limitent**, à partir de la prise en charge, les **accès aux locaux techniques** et les interventions sur les équipements au prestataire, à ses préposés et sous-traitants ; que ces restrictions générales sont excessives notamment en ce qu'elles **empêchent le propriétaire d'opérer des interventions conservatoires ou sans caractère technique dans ses propres locaux** ;

.....

Recommande

.....

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 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** ;

.....

(Texte adopté le 18 septembre 1997 sur le rapport de M. Jean-Marc Granier).

La résolution est toujours sur le site de la DGCCRF

Mais depuis les ascensoristes ont agi pour n'être plus contrôlés par les copropriétaires.

Cordialement. Wolfram

Par oyster, le 02/01/2021 à 07:38

Bonjour

Un ascensoriste est responsable d'un grand nombre de "machines" ,aussi devant un grand nombre de pannes ,nous ne pouvons expliquer la présence des cartons pour signaler les "passages" .

N'ayant pas compétence ,j'ai demandé à un autre ascensoriste de venir voir la "machine" pour un devis , tout en restant pour ma part à l'extérieur dans le couloir pour respecter la législation

Le fouillis indescriptible n'inspire pas une grande confiance ,et l'homme de l'art fait part d'une grande stupéfaction amenant donc une conclusion sans appel qu'il est indispensable que le titulaire ascensoriste procède à l'arrêt !....

Le contrat se termine fin 2021 ,dois je à votre avis faire effectuer un nouveau controle "quinquennal" ????

Par **wolfram2**, le **03/01/2021** à **10:03**

Bonjour

C'est aussi un des excès des ascensoristes contre lequel nous avons agi. La tendance de certains d'entre-eux à mettre un peu facilement à l'arrêt une machine pour faire pression sur les copropriétaires et locataires afin de les contraindre à accepter les travaux qu'ils prétendaient indispensables. Je me fais plaisir à rendre hommage à notre camarade Louis Aubry qui avait toutes les qualités qu'il mettait au service des copropriétaires. Ancien mécano de la marine, il était spécialiste à la RATP de tout ce qui était moyens de transport : ascenseurs, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et en général tout ce qui était électro-mécanique. En plus d'être notre leader en matière d'ascenseurs, sa tendance altruiste de délégué syndical était appliquée dans son organisation et ses fonctions de syndic coopératif d'une importante copro de plusieurs bâtiments. Je déplore qu'un mal cruel nous aît privé de ses compétences et de son amitié.

Salut Louis.

Cordialement à toutes et à tous. Wolfram.