

ORCOD LOCHERES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles

L'opérateur de la mission de redressement ARC

Les formations 2025

Public	Thématiques	Date
Conseillers syndicaux	Comment bien mettre en concurrence le contrat du syndic ?	23 Janvier 2025
	Comment analyser le grand livre, la balance et les 5 annexes ?	20 Février 2025
	Comment bien préparer l'ordre du jour et élaborer des budgets en concertation avec le syndic ?	27 mars 2025
	Les frais de recouvrement de charges et ses conséquences sur la copropriété	6 novembre 2025
	Comment accompagner une copropriété sur les étapes d'une rénovation énergétique ?	12 Juin 2025
	Les contrats obligatoires du SDC	23 octobre 2025
à Tous	Comment lire ma convocation d'assemblée générale et mettre à l'ordre du jour une question et les documents obligatoires à joindre ?	4 Février 2025
	Les conséquences de l'approbation des comptes, des budgets et du quitus et comprendre ma régularisation de charges	29 Avril 2025
	Le rôle du conseil syndical et du syndic : les dernières réformes légales	13 mai 2025
	Comment accompagner une copropriété sur les étapes d'une rénovation énergétique ?	25 Novembre 2025

LES CONTRATS OBLIGATOIRES EN COPROPRIETE ET LEUR MISE EN CONCURRENCE



FORMATIONS GRATUITES DESTINÉES AUX COPROPRIÉTAIRES

Cette formation est mise en place par la ville de Sarcelles en partenariat avec l'ARC

5ème formation **Conseillers syndicaux 2025**
Animation assurée le 23 octobre 2025 par Christophe LEVREL

Les principes généraux d’un contrat

Les principes généraux d'un contrat

- Un contrat est un **cadre** qui organise une relation entre:
  - 2 personnes (contrat de mariage),
  - une personne et une société (contrat de travail),
  - une personne morale et une autre personne morale (contrat de prestation ou de travaux dans une copropriété).

- Les contrats qui nous concernent aujourd'hui sont donc établis entre 2 personnes morales, le **SDC** et **une entreprise**.



Les principes généraux d’un contrat

- Ces contrats doivent comporter un certain nombre d’informations et de précisions qui protègent autant la copropriété que le prestataire:

  - **L’objet du contrat**
  - **Les éléments financiers du contrat (le prix)**
  - **Les clauses administratives**
  - **Les annexes**





L'objet du contrat

- L'identification des parties (entre 'qui' et 'qui' il est rédigé):
  - Nom et adresse du SDC et de son mandataire, le syndic*
  - Nom et adresse de l'entreprise et de son représentant légal
- La nature des travaux ou de la tâche à réaliser (dans le cas de travaux)
  - Le descriptif précis des installations (souvent annexé en fin de contrat)
  - La fréquence des interventions (le planning de travaux si c'est un chantier)
- La durée du contrat (si ce n'est pas une tâche ponctuelle)
- la durée du contrat (1,2 ou 3 ans…)
  - Les modalités de reconduction à la fin du contrat (échéance):
    - ✓ **Tacite** (si pas de notification contraire par LR/AR X mois avant l'échéance, le contrat est reconduit pour une durée de X ans, laquelle peut être moindre que la durée initiale)
    - ✓ **Explicite** (à échéance le contrat prend fin, est il faut en signer un nouveau pour assurer cette prestation, ce qui s'anticipe)

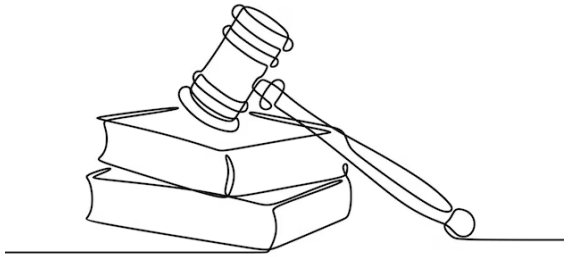
*le conseil syndical n'ayant pas de personnalité morale, c'est son mandataire qui signe les contrats et les ordres de services, après accord de la copropriété via le CS

Les éléments financiers



- le prix:
  - exprimé en HT et en TTC (le SDC ne récupère pas la TVA mais son taux doit être indiqué)
  - Il doit clairement dissocier le 'principal' du contrat des 'éléments optionnels' si il y en a
- conditions de paiement:
  - Le prix est-il facturé en une ou plusieurs fois, **mensuellement**, **trimestriellement** ou **semestriellement**, à l'**avance** ou **à terme échu**?
  - Suivant quelle modalité: par **chèque** ou **virement**
- Les règles d'actualisation du prix
  - En cas de contrat pluriannuel, le prix du contrat est-il actualisé:
    - Forfaitairement (par exemple +3% par an à date anniversaire)
    - Suivant un indice 'grand public', par exemple le coût de la vie ou le prix du carburant
    - Suivant un indice issu de l'INSEE:
      - la combinaison de plusieurs indexes (75% coût de MO 20%, coût des pièces, 5% coût du carburant)
      - Un index propre à la profession (ascensoristes par exemple..) mais dont la teneur est réglementée

Les clauses administratives



- **les obligations et responsabilités :**
  - Cette clause définie les obligations réciproques que la signature entraîne pour les parties (même si certaines obligations s'imposent de fait, par exemple un contrat d'ascenseur doit répondre à des obligations encadrées par la loi même si elles sont non-écrites au contrat)
- **la confidentialité et la protection des données:**
  - Dans le cadre du RGPD, si des données nominatives sont nécessaires pour accomplir un contrat ou une tâche, leur diffusion, le droit de modification et de suppression sont encadrés par la loi
- **la non-concurrence et la non-sollicitation:**
  - Cette clause protège l'entreprise contre le risque de voir un de ses salariés débauché par un concurent pour travailler sur le même site (à contrario certaines dispositions du code du travail, dans le cadre des entreprises de nettoyage peuvent imposer la reprise du personnel en cas de changement de prestataire…)
- **la résolution des litiges:**
  - Le plus souvent y est indiqué la juridiction compétente géographiquement en cas de litige, variable en fonction de l'adresse du siège de l'entreprise.
  - Le recours à un médiateur pourra y être indiqué comme un préalable obligatoire à une action judiciaire
- **la cession et la sous-traitance:**
  - aborde les conditions de cession du contrat à un tiers (un syndic qui vend sa clientèle en partant en retraite..)
  - Le recours à la sous-traitance est explicité, autorisée ou pas?, sur combien de niveaux? (sous-traitant d'un sous-traitant d'un sous-traitant…), à minima il doit y avoir obligation d'information en cas de sous-traitance
- **la modification et la renonciation:**
  - précise les conditions dans lesquelles le contrat peut être modifié et le cas échéant si une modification substantielle de l'objet du contrat provoque de fait la résolution de celui-ci.

Les Annexes

Ces Annexes font figurer au contrat

- les gammes d'entretien

  Y sont précisés le détail des interventions et leurs fréquences (hebdomadaire/mensuelle/semestrielle/annuelle ou suivant les besoins)

- La liste précise des équipements principaux

  Cette liste devra être la plus exhaustive possible et notamment comporter la référence précise des équipements et des sous-ensembles (brûleur ***tartempion*** sur chaudière ***duschmöll***)

- Le cas échéant un état des lieux contradictoire en cas de passation d'un prestataire à un autre.



Vos Questions ?



Les contrats obligatoires





- le chauffage central, quelle que soit l'énergie
- Les ascenseurs
- Les portes de garage, barrières et portes automatiques

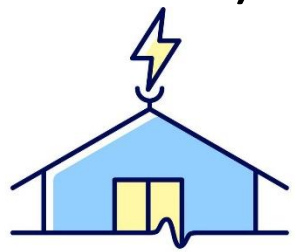




- Les systèmes de sécurité incendie
- Certains systèmes de VMC (ventilation mécanique contrôlée)



- Les systèmes paratonnerres



Les contrats de chauffage



Postes	Noms de la clause dans un contrat	Alternatives	Les conseils de l'ARC
Fourniture d'énergie	P1	contrat d'énergie en direct auprès du fournisseur	Ne pas souscrire de clause P1, qui ne présente aucun intérêt
Entretien des installations	P2	minimum indispensable	Métier de base du chauffagiste. -->Le contrat doit permettre le contrôle de la prestation par le conseil syndical.
Renouvellement du matériel	P3	**refuser la clause** préférer une gestion en interne sur le compte du « fonds travaux »	La clause P3 généralement inadaptée aux copropriétés de moins de 50 lots. -->Ne pas négocier seul cette clause. -->Provisionner sur son « fonds travaux » est une solution intéressante quelle que soit la taille de la copropriété.
Prêt pour gros travaux	P4	**ne pas souscrire,** -->préférer la négociation d'un prêt collectif en direct avec une banque	Prestation illégale depuis la loi Warsmann.

Les contrats de chauffage



Suivant le matériel et le type d'installation certains contrats peuvent s'avèrer obligatoires en complément de l'installation principale:

- l'entretien d'un adoucisseur
- L'entretien d'un disconnecteur hydraulique

→Sauf exception (installation très importante avec un coût d'entretien élevé) Il convient que ce soit le titulaire du contrat chaufferie qui gère ces contrats annexes dont le coût global doit être intégré au contrat de la chaufferie.

→Comme pour tous les contrats obligatoires les interventions du mainteneur doivent être tracées dans un carnet d'entretien qui sera disponible sans délai à chaque réquisition du CS.

Donc, **dans l'idéal**, ce carnet d'entretien sera conservé chez le gardien, s'il y en a un, ou dans un coffret accessible en dehors de la chaufferie puisque l'accès de ce local est réglementé et limité aux personnes formées ou accompagnées par une personne habilitée).

Les contrats de chauffage

Les annexes du contrat doivent lister la totalité du matériel maintenu:

-armoire(s) électrique(s)

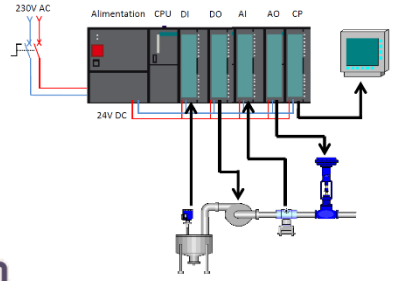
-automate(s)

-vannes principales (vannes 3 voies, vannes d'isolement etc..)

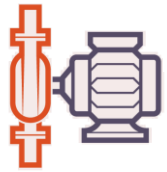
-pompes

-instruments de mesure (sondes et capteurs, manomètres et thermomètres)

-le cas échéant le matériel de sécurité du local (BAES et extincteur, détecteur de gaz..)









En règle générale, le matériel qui n'entre pas dans le champ du contrat doit être explicité clairement (nom et références, photo…), cela peut être le cas d'un compteur d'énergie primaire qui dépendra du fournisseur.

En l'absence d'un inventaire détaillé ou d'une mention d'exclusion écrite tous les équipements qui participent à la production et à la distribution de chauffage ou d'ECS sont **réputés couverts par le contrat,** si cette clause n'y figure pas, la faire ajouter.

Les contrats de chauffage

Les annexes du contrat doivent comporter des gammes de maintenance:

Gammes de maintenance préventives Ballon de stockage > 500 litres et production ECS					
Libellés opérations	**M**	**T**	**S**	**A**	**SB**
Entretenir le local de stockage ECS et léquipements associés	X				
Vérifier le fonctionnement des pompes de circulation (pour production semi-instantanée)	X				
Entretenir les pompes de circulation, vérifier les performances (pour production semi- instantanée)				X	
Vérifier ou remplacer les organes de mesures (thermomètre, manomètre, sonde...)				X	
Surveiller les températures de consigne de production d'ECS (température de réglage)	X				
Manœuvrer les soupapes et le groupe de sécurité				X	
Vérifier ou remplacer les soupapes et le groupe de sécurité				X	
Vérifier ou remplacer les purgeurs et les dégazeurs manuels				X	
Vérifier les purgeurs et dégazeurs automatiques				X	
Réaliser une chasse au point bas des ballons jusqu'à limpididité de l'eau	X				
Vidanger, inspecter (y compris l'anode, l'échangeur tubulaire ou la résistance si présents), nettoyer, détartrer et désinfecter l'intérieur du ballon				X	
Remplacer l'anode sacrificielle si besoin					X
Réaliser un contrôle visuel de l'étanchéité des joints	X				
Mettre à jour le carnet sanitaire et de chaufferie	X				X
nettoyage de la zone d'intervention					X

La régularité de certains contrôles (par exemple le contrôle de la T° de départ ECS) est indispensable au contrôle de la sécurité sanitaire des résidents (légionellose). En cas de non-conformité (T° trop basse de manière chronique) des mesures correctives doivent être mises en œuvre.

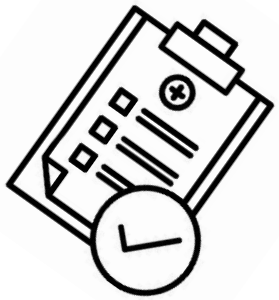
Les contrats de chauffage

Les annexes du contrat doivent comporter la notion de:

rapport de prise en charge

« A l'issue d'une période de X mois (maximum 3, sauf si début du contrat hors période de chauffe), l'entreprise fournira au client **un rapport de prise en charge** qui analysera l'état général de l'installation et qui précisera les travaux éventuels à prévoir et les coûts induits*.

A défaut l'installation est réputée être **réceptionnée sans réserve** par le prestataire » et il faudra le lui notifier de manière formelle (courrier/mail)



*d'où l'importance de l'état des lieux contradictoire…..

Les contrats de chauffage

Les annexes du contrat doivent comporter:

→un bordereau de prix pour les pièces principales ce qui permet de contrôler les devis à venir,

→à défaut d'un prix sur bordereau le coefficient de revente des pièces,

→le coût horaire des interventions 'hors contrat' ainsi que les déplacements afférents.



Les contrats de chauffage



Périodicité des visites:

Suivant le type de matériel que vous avez cette périodicité sera variable:

-En présence du seul chauffage:

- **mise en route**
- **2 ou 3 contrôles intermédiaires** (ou 1 par mois sur la période)
- **arrêt** de l'installation

-Avec de l'eau chaude sanitaire collective:

- **mise en route** chauffage
- **arrêt** chauffage
- **Visites mensuelles** des installations de production d'ECS et des périphériques avec **surveillance des T°**

La présence d'une GTB (gestion technique du bâtiment) permet au moyen de capteurs sur les installations de réduire le nombre d'interventions physiques en transmettant notamment des relevés de T° et éventuellement des alarmes de pannes, ce peut être un **investissement** qui permet de **diminuer le montant du contrat de maintenance** en augmentant **la réactivité** de l'entreprise avec une **grande traçabilité**.

Les contrats d’ascenseurs

Les contrats de ce type d’équipement sont définis par Décret n° 2012-674 du 7 mai 2012 relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs.

Il existe 2 catégories de contrat,

Le **contrat de base (ou standard)**

le **contrat étendu.**





Dans les 2 cas la base **règlementaire réglementaires est commune**.

Les contrats d'ascenseurs

Le contrat doit prévoir au minimum une visite toutes les 6 semaines, soit 9 passages par an.

L'ensemble des points de contrôle doit être effectué sur l'année mais, chaque visite de maintenance doit **obligatoirement à chaque fois vérifier**:



-la 'Boite à Boutons' (on appuie sur chaque bouton d'étage, l'ascenseur doit s'arrêter partout)

-la signalisation d'étage (visuelle et sonore)

-la télé-alarme (en plus du test cyclique automatique)

-le bouton d'appel de chaque palier, le voyant de présence cabine à chaque étage

-le bon verrouillage des portes palières

-l'affichage d'étage au RdC

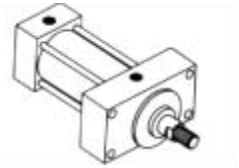
Toutes les interventions doivent être consignées dans le carnet d'entretien de l'ascenseur (préventif et correctif) et un rapport annuel doit être produit à la copropriété qui lequel liste chaque intervention.

On constate qu'en général les pénalités dues par l'entreprise, souvent plafonnées à des sommes assez basses, sont peu disuasives (quand elles sont appliquées..), les entreprises gagnant souvent plus à payer les pénalités, il faut donc être vigilant sur cette clause qui se négocie et doit être dissuasive (des exemples de pénalités sont proposés dans le « guide vert » de l'ARC).

Les contrats d'ascenseurs

La différence entre un contrat de **base/standard** et un contrat **étendu** réside pour ce dernier dans la prise en charge de certaines pièces par le mainteneur avec une garantie qui dépend de **l'âge des pièces** et de leur type:

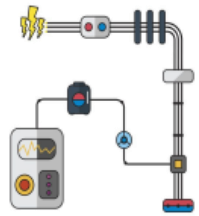
jusqu'à:

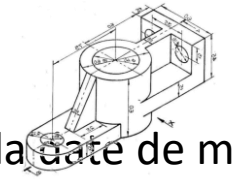


→**10 ans** pour les équipement **électriques/électroniques** (variateur de fréquence..)

→**20 ans** pour les équipements **électromécaniques** (actionneur de porte…)

→**30 ans** pour les équipements **mécaniques** (réducteur de vitesse..)

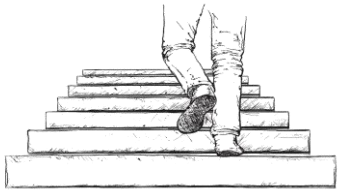




On parle ici de **l'âge des pièces** pas de la durée du contrat, il faut pouvoir apporter la preuve de la date de mise en place de la pièce concernée, le plus surement au moyen de facture ou des PV de livraison des travaux (certaines pièces comportent leur date de fabrication ou un N° de série qui permet de la retrouver)

La liste exhaustive de ces pièces doit figurer au contrat avec leurs durées de garantie résiduelles respectives indiquées par le prestataire. Ce document permet d'évaluer la pertinence du contrat étendu et le moment ou il faudra basculer sur un contrat de base… (il est probable que le mainteneur n'y pense pas spontanéement….)

Les contrats d'ascenseurs



Dans tous les cas (standard ou étendu) le contrat prévoit une **astreinte** pour la désincarcération d'un usager en cas de panne d'ascenseur (la communication se fait au moyen de la téléalarme cabine).

→Le délai maximum et légal d'arrivée du technicien est généralement compris **entre 45mn et 1h maxi**.

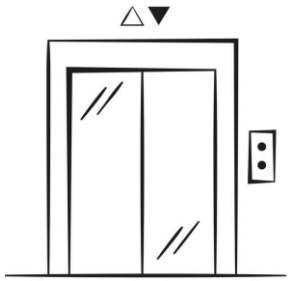
→Les pompiers peuvent aussi intervenir en cas d'urgence vitale (un usager fait un malaise et appel la téléalarme), le préposé mobilise alors les pompiers qui sont dotés des outils nécessaires à l'extraction de la victime depuis un palier.

Une astreinte de dépannage dont les clauses sont contractuelles est toujours proposée, le délais d'intervention est généralement de 4h à partir de la réception de la déclaration de panne mais est aussi conditionné par l'heure de réception:

→dans certains cas si l'appel est tardif (après 18h) le dépannage pourra être reportée au lendemain (être attentif à cette clause)

→sur les installations avec 1 seul appareil et des étages élevés, ce point doit être négocié avec le mainteneur si vous ne souhaitez pas faire beaucoup d'exercice.

Les contrats d'ascenseurs



Attention: **hors contrat de maintenance**

La copropriété a à sa charge la réalisation du **CTQ** (Contrôle Technique Quinquennal)



→effectué par une **entreprise agrée*** (ni constructeur, ni mainteneur)

→**à l'initiative du SDC** (si il y a un syndic, **c'est lui qui doit y penser**)

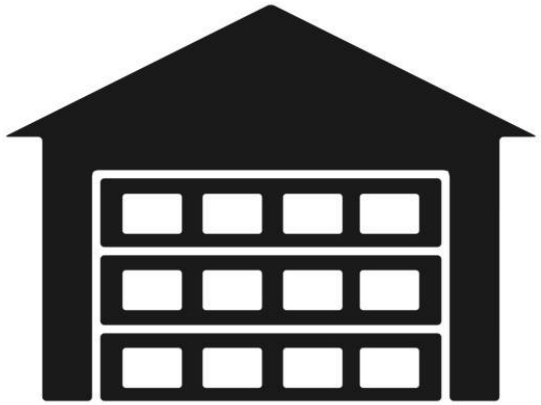
→**la présence du mainteneur est indispensable** pour certains contrôles (test de parachute) et est prévue au contrat de maintenance (donc gratuite)

→Le contrôleur, sur demande et moyennant finances, peut **donner un avis sur la maintenance de l'appareil** (recommandé pour la conduite du contrat)

* attention: depuis le retrait en novembre 2023 de l'agréement délivré par le COFRAC à SGS de certifier des entreprises de contrôle et sans information contraire, il faut être extrêment vigilant quant à la validité de la certification du contrôleur.

Les contrats de portes automatiques

Que l'on parle de la fermeture du garage avec une porte basculante, de l'accès au parking avec une barrière levante, de l'ouverture du hall avec une porte coulissante, tous ces équipements où les risque de blessure par choc, pincement ou étouffement sont présents, doivent être couvert par **un contrat d'entretien**.



Celui-ci vérifiera 2 fois par an le fonctionnement des sécurités:

→ cellule photo électrique,

→ bande sensible à l'écrasement,

→ boucle de détection noyée dans le sol

Mais aussi de signalisation:

→ signaux lumineux cligotant (intérieur/extérieur), pour les accès automobiles

→ éclairage automatique de la zone d'évolution des portes et barrières

→ marquage au sol obligatoire.

On peut y adjoindre une astreinte permettant de remettre en service rapidement les appareils en panne, le cas échéant les WE et jours fériés (c'est en général indispensable…mais **pas obligatoire**)

Les contrats de sécurité incendie

Ces obligations de contrats couvrent l'ensemble des équipements de sécurité incendie présents dans votre immeuble:

→ extincteurs (tous types): **contrôle annuel**,

→ sprinklers (parkings souterrains de plus de 6 niveaux à partir du -3): **contrôle semestriel**,

→ trappe de désemfumage de cage d'escalier: **contrôle annuel**,

→ extracteur/insuflateur d'incendie et clapets coupe-feu: **contrôle annuel**,

→ détection de CO^2 et ventilation/désemfumage parking: **contrôle annuel**,

→ BAES/BAEL (fonctionnement ou décharge batteries): **contrôle semestriel**,

→ colonnes sèches: contrôle statique (en pression): **contrôle annuel**,

et test dynamique (en débit): **contrôle quinquennale**.



notes: par principe tous les **éléments** qui concourent à la **sécurité incendie** de l'immeuble doivent être contrôlés **à minima tous les ans**, dans le doute faire faire un audit (par un expert, pas par un prestataire incendie qui aura peut-être tendance à vous vendre du matériel…)

Tout ces contrôles doivent être transcrits dans le registre de sécurité de l'immeuble (nom du tech., date, description des travaux et tampon) lequel doit être présenté à chaque réquisition.

Les contrats de certaines VMC (VMC gaz)

Dans le cas d'une installation de VMC qui assure aussi l'évacuation de fumées de combustion de chaudières individuelles (chauffage et/ou ECS) une VMC 'Gaz' est installée.

Elle présente la particularité d'asservir la mise en route des chaudière individuelles avec son bon fonctionnement ce dispositif est appelé **DSC** (dispositif de sécurité collective):

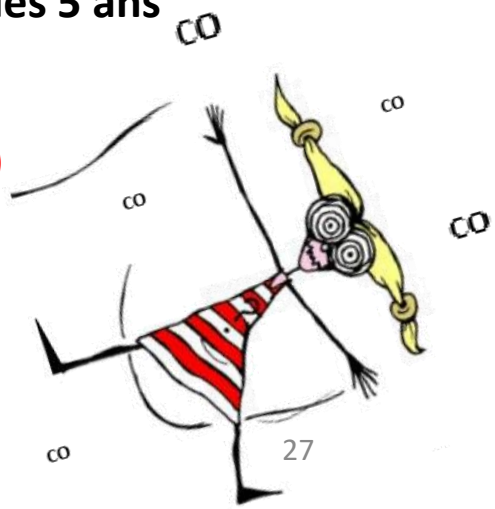
→ Pas de VMC collective = impossibilité de démarrer la chaudière individuelle (contact de sécurité)

→ Cette **interconnexion** doit être **vérifiée** pour chaque chaudière!

→ Une **attestation d'entretien annuelle** doit être produite pour les chaudières individuelles

→ un **entretien et audit général** et exhaustif doit être réalisé par le mainteneur **tous les 5 ans**

Il faut être vigilant au **risque d'intoxication mortelle** par le **monoxyde de carbone (CO)**



Les contrats des paratonnerres



Cet équipement qui permet de canaliser d'éventuelles décharges de foudre est assorti quand il est installé d'une obligation de contrôle annuel par un organisme/entreprise habilitée.

Situés au dessus du niveau le plus haut des immeubles qu'ils protègent ces équipements ont un temps été dotés de **têtes ionisantes** pour favoriser l'amorçage des arcs électriques.

Hélas la plupart du temps ces ionisateurs 'historiques' utilisaient des éléments radioactifs (*radium 226 et américium 241*) dont la mise en place est maintenant interdite.

Un paratonnerre doit systématiquement être **installé avec un parafoudre** (à proximité ou dans le tableau électrique).

Un paratonnerre en mauvais état peut être plus dommageable en cas de foudroiement que l'absence de paratonnerre….

La dépose des anciens paratonnerres radioactifs pose des problèmes d'**élimination réglementaire** des **déchets radioactifs** et donc **est généralement assez coûteuse**.

Vos Questions ?



Les contrats fortemement recommandés

- **Les systèmes de VMC classiques**
- **Les pompes de relevage d'effluents**
- **La vidéo-surveillance**
- **Le contrôle d'accès**
- **Le réseau de télédistribution (antenne TNT collective)**
- **La lutte anti-nuisibles**

En dehors de toutes obligations légales….il vaut mieux:

- prévenir que guérir,
- maintenir que réparer,
- avoir négocié les tarifs des pièces avant…. plutôt que subir l'urgence à agir.

Les VMC classiques



Les Ventilations Mécaniques Contrôlées permettent d'évacuer de manière continue l'air vicié des appartements.

Elles contribuent ainsi à:

- une **meilleur salubrité** dans les logements (en évacuant la polution liée à l'occupation)
- une **élimination de l'humidité** qui découle de l'activité humaine (cuisine, linge qui sèche, douches, respiration), qui génère des moisissures et de l'inconfort
- Une **amélioration des performances** du chauffage, l'air humide est plus énergivore que l'air sec et l'air **extérieur froid** contient moins d'humidité que l'air **intérieur chaud**

Les pompes de relevage d'effluents



Sauf pour les pompes de relevage des Eaux Vannes, Eaux Usées et Eaux pluviales pour qui la maintenance sans être obligatoire pour des raisons légales l'est pour des raisons évidentes, les autres systèmes de relevage ne sont pas soumis maintenance systématique.

Pour autant, en l'absence d'un contrat, c'est la plupart du temps dans l'urgence que l'on constate la défaillance de l'équipement…et là, sans beaucoup d'autre option, les coûts de réparation s'envolent…quand on à la chance de trouver une entreprise.

La vidéo-surveillance



Il existe 2 modèles de contrat de maintenance de ‘vidéo-surveillance’:

-vous être propriétaire du matériel:

→ vous pouvez le mettre sous contrat de maintenance ‘simple’ (maintenance préventive et curative), vous gérez le stockage et la consultation des images.

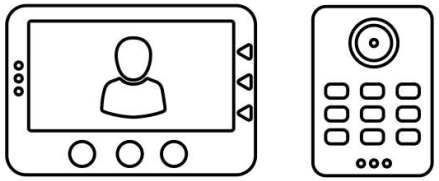
→ Un contrat de maintenance et d’exploitation prend en charge à distance (via une liaison internet) la surveillance des pannes et les modalités de consultation des images dans le respect de la loi.

→dans tous les cas **le renouvellement** du matériel, dont l’obsolescence est rapide, **est à votre charge**.

-vous louez matériel:

→ la pose, la maintenance, la surveillance des pannes, le renouvellement du matériel sont compris dans la redevance mensuelle. Ces contrats, en général sur 5 ans, vous assurent un renouvellement systématique des équipements à l’échéance.

Le contrôle d’accès



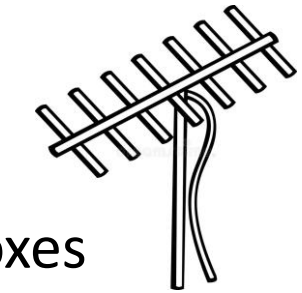
Tout comme pour la vidéo-surveillance, il n’y a pas d’obligation légale en la matière, mais moins de temps ces installations sont ‘hors services’ meilleure est votre sécurité/sureté dans l’immeuble.

De plus sur les immeubles importants, ces équipements sont souvent sous la forme d’appareil ‘à menu déroulant’ où il faut ‘appeler’ le nom d’un occupant pour accéder à l’interphone.

Si vous n’êtes pas sous contrat pour ce type de matériel, chaque changement de résident est facturé au prix fort.

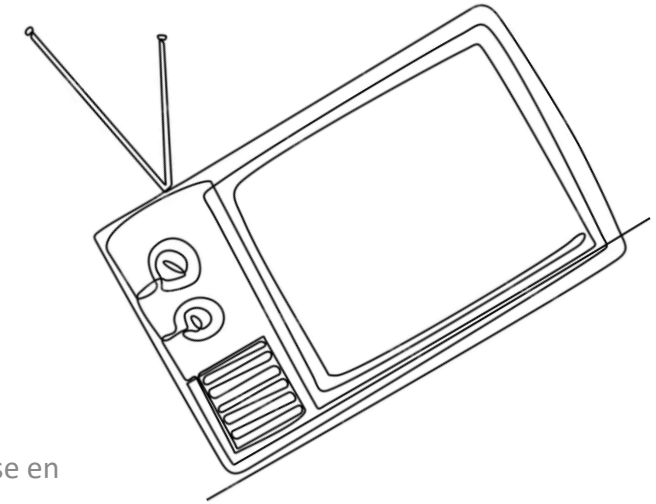
Le contrat avec une entreprise qui fait du ‘courants faible’ s’avère alors la solution la plus économique (si l’appareil est connecté par exemple via une liaison cellulaire, elle opère les modifications à distance, dès que le syndic l’informe des mutations/déménagements).

Le réseau de télédistribution



Même si les usages en matière de télévisions évoluent, avec la généralisation des boxes internet et la diffusion par ce biais des programmes de télévision, il n'en demeure pas moins que le '**droit à l'antenne**' (qui protège aussi de la prolifération de paraboles sur les balcons) est toujours d'actualité notamment pour les résidents séniors qui sont restés sur des usages plus classiques et 'consomment' donc du hertzien.

A ce titre un contrat d'entretien permet **une réactivité en cas de panne**, avec une visibilité sur les coûts de remplacement des équipements (si vous avez un bordereau de prix en annexes) et ceci en général pour un coût relativement contenu.



La lutte anti-nuisibles



Nous sommes là dans un sujet ou il est interdit de baisser la garde, le combat contre les nuisibles étant à renouveler régulièrement, au gré des nouvelles générations:



-une souris a 10 portées par an, avec jusqu'à 12 petits qui seront fertiles en 6 semaines,

-les cafards se reproduisent avec environs 300 œufs pondus sur un cycle de vie.

De cette rapidité de reproduction découle une adaptabilité et une accoutumance aux différentes substances qui sont rapidement soit détectées et évitées soit rendues inopérantes par des adaptations génétiques (les individus résistants se reproduisent et transmettent leur résistance).

Une rotation et un changement d'appâts est donc nécessaire. De plus certains appâts nécessitent des précautions d'emploi vis-à-vis des animaux domestiques et des enfants.

L'émergence récente des **punaises de lit** a vu apparaitre des traitements gradués en fonction du niveau d'infestation avec:

- une réponse 'thermique' par la vapeur ou le froid (congélation des objets sensibles)

-une réponse chimique ponctuelle (pulvérisation)

-une réponse chimique globale (fumigation du logement).





Dans tous les cas c'est la globalité de l'immeuble qui est à traiter, sous peine de voir subsister des ilots refuges d'où viendront de nouvelles infestations.

La mise en concurrence des contrats

Il est recommandé de mettre en concurrence vos contrats à échéance régulière pour vous assurez que les tarifs dont vous bénéficiez sont toujours pertinents.

Il faut pour cela:
→ que les entreprises consultées aient effectué **une visite attentive de l'installation.**
→ que le périmètre d'intervention soit identique et les **prestations équivalentes.**
→ que les modalités d'actualisation du prix du contrat vous permettent une visibilité sur l'évolution de celui-ci (il faut identifier la constitution des indices de référence).

Vous pourrez ainsi mettre en place un tableau comparatif poste par poste qui vous permettra de choisir sur une base commune.

Il est évidemment souhaitable d'avoir réalisé la synthèse de votre étude avant la date limite au-delà de laquelle vous ne pourrez plus résilier votre contrat actuel, sauf à devoir attendre 1 an avant de pouvoir résilier…il faut donc anticiper la phase de consultation des entreprises par rapport à la date ultime de résiliation du contrat (sauf résiliation pour faute…qu'il faudra établir formellement)

Il faut garder à l'esprit que certaines installations nécessitent un investissement de la part du prestataire pour s'approprier les équipements et avoir une maintenance optimale. A ce titre, si globalement la prestation est bien suivie et que le niveau de satisfaction est correct, une entreprise en place depuis longtemps aura une efficacité supérieure à une entreprise qui commence.

La mise en concurrence des contrats

Dans le cas d'une **installation neuve ou rénovée**, il est toujours préférable de contracter, au moins pour **les 2 années de garanties légales** (GPA et bon fonctionnement), avec l'entreprise ayant réalisé les travaux.

Dans le cas contraire il sera difficile de discriminer les dysfonctionnements découlant soit d'un défaut d'entretien soit d'un défaut de réalisation.

Il est important si vous contractez avec l'installateur d'avoir la certitude que l'installation est fonctionnelle lors de la livraison:

-soit parce que votre maîtrise d'œuvre d'exécution vous l'a confirmé,
-soit parce que vous avez fait intervenir un expert pour vous assister lors de la livraison de l'installation.

Si à l'issue de ces 2 années l'entreprise n'a pas donné satisfaction, Le contrat pourra alors être remis en cause.

Dans tous les cas, si vous passez d'un prestataire à un autre, **un état de lieux contradictoire** avec:
un représentant de **la copropriété**,
le **prestataire entrant,**
le **prestataire sortant,**
est obligatoire et donnera lieux à la **rédaction d'un PV** (si possible à signer sur place)**.**



Vos Questions ?





ARC Services

Christophe LEVREL

Merci pour votre attention !

Pour toute question, contactez-nous :
orcod-gestion-locheres@arc-copro.fr ou 07 66 87 96 44

Ce support de formation est la propriété de l'ARC.
Toute reproduction est interdite sans l'accord de l'ARC.