

LA MISE EN SECURITE DES ASCENSEURS ESIXTANTS

La médiatisation récente de plusieurs accidents, graves ou mortels, d'ascenseur a relancé la question de la sécurité des équipements, et a conduit le Ministre des Transports et du Logement, Monsieur Gilles de ROBIEN, par la Loi du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » à modifier le Code l'Urbanisme .

Le Décret d'application 2004-964 est paru le 10 septembre 2004, suivi de 3 décrets d'application en date du 18 novembre 2004 concernant :

- Les travaux,
- L'entretien,
- Le contrôle technique

La Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB) a, sur ce sujet, organisé une journée nationale en vue d'informer les Conseillers Syndicaux des Copropriétés.

La Chambre Syndicale des agents immobiliers de Saône et Loire, FNAIM et CNAB, et les Syndics de Copropriété Mâconnais : *Les agences CHAROLLOIS, IMMO DE FRANCE (BELLAN et GETRANS), TRAVERSA et URBANIA (LAMARTINE et PATISSIER)* ont organisés *Mercredi 22 juin à 18H00 à la salle de la Verchère à CHARNAY LES MACON*, une réunion d'information avec la participation de la SOCOTEC.

Il s'avère que le parc ascenseur français est vieillissant, 57% des parcs ont plus de 20 ans et 1,5 à 3% seulement font l'objet de travaux de modernisation.

Une remise à niveau est donc nécessaire pour éviter que le parc ne devienne complètement obsolète d'ici 10 ans.

Le Gouvernement a pris des mesures adéquates relayant les règles fixées par la Communauté Européenne pour assurer un niveau de sécurité optimum dans tous les ascenseurs quelque soit leur âge sous trois chapitres :

UN CONTRAT D'ENTRETIEN TRANSPARENT

- Les ascenseurs doivent être entretenus régulièrement dans le cadre d'un contrat de maintenance dont les clauses minimales sont définies,
- Le délai d'intervention doit être indiquées contractuellement,
- Un bilan annuel détaillé ainsi qu'un plan d'entretien sont communiqués au syndic,
- Des opérations minimales et la fréquence des visites d'entretien sont définies,
- Un état des lieux initial contradictoire de l'installation est réalisé en cas de changement de société de maintenance.

UN CONTROLE TECHNIQUE PERIODIQUE

Les Ascenseurs devront être contrôlés tous les 5 ans par un Organisme agréé choisi par les Copropriétaires. Cet Organisme devra être indépendant du constructeur de l'Entreprise de maintenance et du Propriétaire.

L'OBLIGATION DE TRAVAUX DE MISE EN SECURITE

Quels sont les ascenseurs concernés par ces travaux ?

Appareils marqués C.E. mis en service depuis le 27 Août 2000

- La mise en sécurité n'est pas obligatoire

Appareils non marqués C.E

17 risques ont été retenus. L'élimination de ces risques doit être effectuée selon trois degrés d'urgence :

- Court terme, d'ici le 3 juillet 2008 (5 ans) – 9 points,
- Moyen terme, d'ici le 3 Juillet 2013 (10 ans) – 7 points,
- Long terme, d'ici le 3 Juillet 2018 (15 ans) – 2 points,

L'importance des travaux dépend de l'ancienneté de l'ascenseur.

Le Syndic devra faire voter ces travaux en Assemblée Générale mais il devra se faire assister d'un conseiller technique indépendant compte tenu de la complexité et technicité des travaux.

Ce conseiller aura pour missions :

- Diagnostic technique avant travaux
- Elaboration des travaux à effectuer dans le cadre de la loi
- Assistance dans le choix des Entreprises pouvant réaliser les travaux de remise en conformité
- Assistance au suivi des travaux
- Vérification des installations en fin de chantier

Tout cela étant très complexe, nous vous invitons à prendre rendez-vous avec votre Syndic si vous souhaitez avoir de plus amples explications.

ACTUALITES - TRANSACTIONS

Vous allez acquérir un bien immobilier, le Vendeur devra fournir pour le Compromis, un état de plomb (logement construit avant 1948), un certificat d'amiante (D/3/5/2002 - Logement construit avant 1975) pour les parties privatives et un certificat Loi CARREZ (attestation de surface) pour l'acquisition d'un lot en Copropriété.

De plus, si vous achetez un appartement en copropriété, il faudra demander au Vendeur, de vous remettre les 3 derniers rapports d'Assemblées Générales ainsi que le Carnet d'entretien de l'immeuble qu'il demandera lui-même au Syndic de l'immeuble.

Par ailleurs, essayez de vous renseigner sur le coût des travaux à réaliser sur l'ascenseur avant 2008, s'il existe un ascenseur dans l'immeuble.

Ces éléments permettront d'analyser plus complètement le dossier.

Nous restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.