

# QUESTIONS / RÉPONSES

concernant l'application du décret n°2012-674 du 7 mai 2012  
relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs

**24/06/2013**



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT  
[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

*Le présent document a été établi en concertation avec les organismes suivants pour répondre aux questions les plus fréquentes posées sur le décret du 7 mai 2012 :*

*Ministère de l'égalité des territoires et du logement et Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (DGALN / DHUP)*

*Union Sociale pour l'Habitat (Habitat et Territoires Conseil)*

*Fédération des ascenseurs*

*COPREC (contrôleurs techniques)*

*COFNA (contrôleurs techniques)*

*FIEBCA (contrôleurs techniques)*

Q1 - La mise en application de ce décret au 1er juillet 2012 nécessite-t-elle de résilier tous les contrats en cours, pour faire établir des nouveaux contrats ?

R1- Non, il n'est pas nécessaire de résilier les contrats en cours. Le décret indique en son article 7 que les nouvelles dispositions concernant les clauses minimales obligatoires devront figurer dans les contrats d'entretien au plus tard le 1er janvier 2015, laissant ainsi une période transitoire pour intégrer ces nouvelles dispositions.

Q2 – Dans le cadre du contrôle technique quinquennal l'accompagnement du contrôleur technique par le technicien de l'entreprise d'entretien est-il rendu obligatoire ?

R2- Non, pas directement.

Ce qui est obligatoire, c'est de prévoir dans tous les contrats d'entretien une clause fixant les modalités de mise à disposition (missions, coût..) d'un technicien compétent pour accompagner le contrôleur technique qui en exprimerait la nécessité.

Il appartient au propriétaire ou à son représentant de sélectionner le contrôleur technique qui lui convient en tenant compte de ces modalités pré-négociées avec l'entreprise d'entretien.

Le propriétaire passe avec ce contrôleur un contrat dans lequel sont définies, le cas échéant, les interventions attendues du technicien d'entretien, puis il met en relation le contrôleur avec l'entreprise d'entretien et s'assure de la mise en œuvre de la clause concernée du contrat d'entretien.

Q3 - Le représentant du propriétaire doit-il être informé systématiquement des dates de visite du technicien en charge de la maintenance ?

R3- Non, pas obligatoirement. Néanmoins, les modalités d'information du propriétaire des dates de visites du technicien devront être définies dans les contrats d'entretien. Cette clause a pour but de rendre possible la présence d'un représentant du propriétaire au cours de ces visites, systématiquement ou non, selon ce qui est convenu dans le contrat.

Q4 – Qui est responsable du contrôle technique (réalisation et résultat) ?

R4- Le contrôleur technique est responsable des opérations de contrôle effectuées et de ses conclusions, et ce, même en cas de présence d'un technicien de l'entreprise d'entretien.

Il relève du contrat conclu entre le propriétaire et le contrôleur de définir, le cas échéant, les missions du technicien ascensoriste qui accompagne le contrôleur.

Pour ce qui relève de ces missions le technicien reste le responsable des opérations qu'il effectue dans les conditions prévues dans le contrat d'entretien.

Il appartient au propriétaire de s'assurer de la cohérence entre les dispositions figurant dans son contrat avec le prestataire d'entretien et dans son contrat avec le contrôleur technique.

Q5 - Un constat de l'état final de l'installation est-il obligatoire dans les 2 mois qui précèdent l'échéance du contrat ou sa résiliation ?

R5- Non, un tel constat n'est pas obligatoire. Le décret dispose qu'il appartient au propriétaire qui le souhaite de prévoir dans le contrat d'entretien la réalisation d'une description finale de l'installation. Il s'agit donc d'une clause optionnelle, non obligatoire.

Q6 - Le fait de confier des travaux importants à une entreprise autre que celle en charge du contrat d'entretien annule-t-il de fait le contrat en cours ?

R6- Non, le contrat en cours n'est pas annulé de fait. Néanmoins, le décret dispose que la clause de résiliation « fixe les conditions permettant de résilier le contrat », moyennant un préavis de 3 mois, lorsque des travaux importants, définis dans le décret lui-même, sont réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat.

Cette faculté de résiliation doit figurer dans le contrat, mais est donc laissée à la discrétion du propriétaire qui peut la mettre en oeuvre ou non. Si le propriétaire décide de la mettre en oeuvre, il doit respecter un délai de préavis de 3 mois, fixé par le décret, et les conditions indiquées dans le contrat.

Il incombe au propriétaire de l'ascenseur de veiller à la continuité de l'entretien de son appareil, malgré le changement de prestataire.

Q7 - Dans cette clause de résiliation faut-il obligatoirement définir les manquements graves pouvant conduire à résiliation ?

R7- Oui, ceux du prestataire comme ceux du propriétaire. Cela résulte de la rédaction du décret : « la clause de résiliation indique les manquements graves de l'une ou l'autre des parties donnant lieu à la résiliation de plein droit du contrat ».

Q8 - Y a-t-il obligation de fournir un carnet physique d'entretien en plus du carnet électronique si ce dernier a été choisi par le propriétaire ?

R8- Non. Le décret précise que le carnet d'entretien est établi sous forme d'un registre physique « ou » électronique « suivant le choix du propriétaire ». Le mot « ou » est utilisé et non le mot « et ».

Néanmoins, l'adjonction d'un carnet physique au carnet électronique peut être négociée contractuellement si le propriétaire la souhaite.

Q9 – Quand et comment faut-il se procurer les outils et instructions nécessaires à la maintenance et au dépannage ?

R9- 1°) Le ou les éventuels codes d'accès à tout ou partie de l'installation, y compris au dispositif de téléalarme, ou toute autre forme de déverrouillage, nécessaires à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service doivent être fournis intégralement sans frais et sans restriction de durée d'usage par le fabricant ou l'installateur qui les a introduits sur l'installation au propriétaire de l'ascenseur qui pourra les remettre à l'entreprise d'entretien de son choix.

2°) La documentation technique, les dispositions de remise en service, les outils spécifiques et notices d'utilisation nécessaires à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service de tout ou partie de l'installation doivent être fournis, sans restriction de durée d'usage, par le fabricant ou l'installateur au propriétaire de l'installation à sa demande, dans des conditions de prix et de délai raisonnables. Le propriétaire remet ces éléments à la disposition de l'entreprise d'entretien de son choix.

Ces dispositions s'appliquent à la date d'entrée en vigueur du décret, soit le 1er juillet 2012, sauf en ce qui concerne les ascenseurs installés avant le 27 août 2000 pour lesquels elles entrent en vigueur le 1er juillet 2013.

Q10 – Qui doit détenir les outils nécessaires à l'entretien et au dépannage, les codes d'accès, documentations techniques, notices d'utilisation etc., le propriétaire ou l'entreprise en charge de l'entretien ?

R10- L'entreprise installatrice remet ces différents éléments au propriétaire de l'ascenseur, qui les remet à son tour à l'entreprise d'entretien de son choix.

Le décret précise que celle-ci les restitue au propriétaire en fin de contrat.