

Article R134-7 du Code de la construction et de l'habitation

Date de mise à jour : 17 Octobre 2023

Notre analyse

Afin d'améliorer la sécurité des ascenseurs existants et de protéger leurs usagers, le propriétaire d'un ascenseur doit assurer son entretien. Pour ce faire, le propriétaire doit passer un contrat d'entretien écrit avec un professionnel de son choix. Cet article liste les clauses devant obligatoirement être prévues au contrat d'entretien (11 points impératifs devant figurer au contrat).

L'article détaille également la notion de "travaux importants" en fournissant une liste exhaustive de ces travaux.

Cet article précise également que les visites, opérations et interventions effectuées sur l'ascenseur en exécution du contrat d'entretien doivent faire l'objet de comptes rendus dans un carnet d'entretien qui doit être tenu à jour et établi sous forme d'un registre physique ou électronique (suivant le choix du propriétaire). En outre, l'entreprise intervenante doit remettre au propriétaire un rapport annuel d'activité auquel est annexé le contenu du carnet d'entretien lorsque celui-ci est établi sous forme électronique.

L'[arrêté du 18 novembre 2004](#) relatif à l'entretien des installations d'ascenseurs précise les modalités de réalisation de l'entretien des ascenseurs.

Article R134-7 du Code de la construction et de l'habitation

I.-Le propriétaire passe un contrat d'entretien écrit avec une entreprise dont le personnel chargé de l'entretien doit avoir reçu une formation appropriée dans les conditions prévues à la section VI du chapitre III du titre IV du livre V de la quatrième partie du code du travail.

Le contrat d'entretien comporte les clauses minimales suivantes :

- a) L'exécution des obligations prescrites à l'article R. 134-6, exception faite de son dernier alinéa ;
- b) La durée du contrat, qui ne peut être inférieure à un an, les modalités de sa reconduction ou de sa résiliation. 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. Elle fixe également les conditions permettant de résilier le contrat, moyennant un préavis de trois mois, lorsque des travaux importants, tels que définis au II, sont réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat ;
- c) Les conditions de disponibilité et de fourniture des pièces de rechange, et l'indication du délai garanti pour le remplacement des pièces mentionnées au a du 2° de l'article R. 134-6 ;
- d) Les conditions de constitution du carnet d'entretien et de communication de son contenu au propriétaire ;
- e) Les garanties apportées par les contrats d'assurances de l'entreprise d'entretien ;
- f) Les pénalités encourues en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des obligations contractuelles ainsi que les modalités de règlement des litiges ;
- g) Les conditions et modalités de recours éventuel à des sous-traitants ;
- h) Les conditions dans lesquelles peuvent être passés des avenants ;
- i) La formule détaillée de révision des prix ;
- j) Les modalités d'information et de communication permettant la présence d'un représentant du propriétaire en vue de tout échange d'informations utiles lors des visites régulières du technicien d'entretien ;
- k) Les modalités de mise à disposition du personnel compétent pour accompagner le contrôleur technique mentionné à l'article R. 134-12 pendant la réalisation du contrôle technique obligatoire.

La description, établie contradictoirement, de l'état initial de l'installation ainsi que le plan d'entretien sont annexés au contrat.

Sur demande du propriétaire, le contrat fixe également les conditions pour que soit établie une description de l'état final de l'installation dans les deux mois précédant l'échéance du contrat ou sa résiliation.

Lors de la signature du contrat, le propriétaire remet à l'entreprise chargée de l'entretien la description des caractéristiques de l'ensemble de l'installation, les éléments mentionnés aux 1°, 2° et 3° de l'article R. 134-8, ainsi que la notice des instructions nécessaires à l'exécution des tâches d'entretien. A défaut, l'entreprise élabore cette notice. En fin de contrat, la notice d'instructions est remise au propriétaire ainsi que tous les éléments mentionnés aux 1°, 2° et 3° de l'article R. 134-8 qui ont été fournis au prestataire d'entretien par le propriétaire.

II.-Les travaux importants sur les installations d'ascenseurs désignés au b du I comprennent l'un au moins des travaux suivants :

- le remplacement complet de la cabine ;
- la modification du nombre ou de la disposition des faces d'accès à la cabine ;
- la modification du nombre ou de la situation des niveaux desservis, ou l'adjonction d'une ou de plusieurs portes palières ;
- le remplacement de l'ensemble des portes palières ;
- le remplacement de l'armoire de commande ;
- pour les ascenseurs électriques à adhérence, le remplacement du groupe de traction ;
- pour les ascenseurs hydrauliques, le remplacement complet de la centrale ou du vérin ;
- la modification du système d'entraînement, telle que la modification du contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau, l'adjonction de variateur de vitesse ;
- l'adjonction d'un dispositif de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée pour les ascenseurs électriques à adhérence.

III.-Les visites, opérations et interventions effectuées en exécution du contrat d'entretien font l'objet de comptes rendus dans un carnet d'entretien tenu à jour, établi sous forme d'un registre physique ou électronique suivant le choix du propriétaire. En outre, l'entreprise remet au propriétaire un rapport



Ascenseurs : sécurité,
entretien et contrôle
technique

Cliquez ici pour accéder à cet outil



Sécurité des ascenseurs

Cliquez ici pour accéder à cet outil



Ascenseurs : sécurité,
entretien et contrôle
technique

Cliquez ici pour accéder à cet outil