

## **Le contrôle quinquennal obligatoire des ascenseurs**

Le contrôle quinquennal des ascenseurs a été institué par l'article 79 de la loi du 2 juillet 2003, précisé par le décret du 9 septembre 2004 puis par l'arrêté du 18 novembre 2004 légèrement modifié depuis, en particulier par le décret du 28 mars 2008 qui a refixé des dates butoirs pour procéder à ces contrôles (voir plus bas).

Nous allons expliquer ici le but de ce contrôle et montrer comment faire pour procéder dans de bonnes conditions.

### **I- Quel est le but du contrôle « quinquennal » (contrôle obligatoire tous les cinq ans) ?**

1. Le contrôle quinquennal institué par la loi du **2 juillet 2003** a un premier but qui est de vérifier que les appareils installés avant le **27 août 2000** respectent les dispositions de la loi de ROBIEN et de son décret d'application concernant la « *MISE EN CONFORMITÉ* » des ascenseurs, ceci selon les trois tranches de travaux :
  - 3 juillet 2008 reportée au 31 décembre 2010 ;
  - 3 juillet 2013 ;
  - 3 juillet 2018.

On verra comment cette obligation s'applique suite au report de la première tranche.

2. Le contrôle quinquennal concerne AUSSI les ascenseurs qui ont été installés après le 27 août 2000 – les ascenseurs dits « *marqués CE* » qui sont pourtant censés être « *conformes* » aux normes en vigueur. En fait, il est apparu que certains de ces appareils n'étaient PAS en conformité avec ce décret, d'où l'obligation de contrôle.
3. Enfin, au-delà de la vérification stricte de la « *conformité* », ces contrôles obligatoires ont pour but – précise le décret du 9 septembre 2004 – « *de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil* ».

**Nous reviendrons sur ce dernier point très important.**

Signalons d'ailleurs que ce sont les négociateurs de l'ARC qui ont obtenu ce point lors des négociations concernant la rédaction du décret. En effet, nous ne voulions pas que ce contrôle soit un simple constat formel de l'ascenseur mais aussi un contrôle de l'ascensoriste et de son travail.

Voici le texte exact de l'article 125-2-4 du Code de construction et de l'habitation institué par le décret du 9 septembre 2004 qui concerne ce contrôle :

*« Article R. 125-2-4. Le propriétaire d'un ascenseur est tenu de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation.*

*Le contrôle technique a pour objet :*

- a) de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret numéro 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;*
- b) de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre ;*
- c) de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil. »*

## **II- Quand doivent être faits les contrôles ?**

Il faut distinguer les ascenseurs installés **AVANT** le 27 août 2000 et les autres.

### **1. Ascenseurs installés avant le 27 août 2000**

Lorsque le décret du 9 septembre 2004 est paru, les contrôles devaient être faits au plus tard avant le 3 juillet 2009 (c'est-à-dire au maximum un an après la date d'échéance de la première échéance).

Dans la mesure où cette échéance a été modifiée et qu'elle est reportée au 31 décembre 2010, les délais ont naturellement, eux aussi, été modifiés.

a) Tous ceux qui avaient **DÉJÀ** satisfait aux obligations de la première tranche au 3 juillet 2008 devront procéder au contrôle avant le 3 juillet 2009.

b) Ceux qui n'avaient pas satisfait aux obligations de la première tranche au 3 juillet 2008 auront **UN** an après la fin des travaux de la première tranche pour procéder à ce contrôle.

**Exemple** : si la fin des travaux a lieu, chez vous, le 30 novembre 2008, le contrôle devra être effectué le 30 novembre 2009 au plus tard.

En tout état de cause, les contrôles devront donc être faits au plus tard **le 31 décembre 2011**.

## 2. Pour les appareils installés après le 27 août 2000, les obligations sont les suivantes :

- pour les ascenseurs installés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2004 : la date limite est fixée au 30 juin 2009 ;
- pour les ascenseurs installés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2004 : la date limite est de cinq ans maximum après la date d'installation.

### III- Qui peut faire les contrôles ?

En fait, il y a deux grands types de « *contrôleurs* » possibles :

- a) Les salariés des « *organisme de contrôle* » (type SOCOTEC) ou des « *organismes notifiés* ».
- b) Les salariés « *certifiés* » des bureaux d'études ou tout technicien « *certifié* » indépendant.

« *Organismes de **contrôle**, organismes **notifiés**, personnes **certifiées*** » !  
Mais que recouvrent ces mots compliqués ?

Nous allons tenter, sans vous donner la migraine, de répondre à ces questions et de vous permettre de comprendre ce qui fait la différence.

#### 1. Qui sont les « *organismes de contrôle* » ?

Les « *bureaux de contrôle* » sont des organismes agréés par le ministère de l'Intérieur, car ils doivent assurer des contrôles de sécurité des ascenseurs, dans le cadre de la législation particulière sur les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP).

#### 2. Qui sont les « *organismes notifiés* » ?

Les organismes notifiés sont les organismes qui sont habilités à valider le marquage CE (Communauté européenne) des ascenseurs neufs, c'est-à-dire à vérifier que ces ascenseurs respectent les directives européennes.

#### 3. Que veut dire « *personnes certifiées* » ?

Essayons d'expliquer le dispositif de la « *certification* » en quelques lignes.

Le mot « *certifié* » renvoie à « *certification des personnes* ». La certification est un processus très complexe qui se présente ainsi :

- a) Un « *cahier des charges* », appelé aussi « *référentiel* » (concernant les compétences et le contrôle des compétences), est établi par un organisme privé, agréé et contrôlé par le COFRAC (Comité français d'accréditation) ; cet organisme est appelé lui-même organisme de certification.

b) Ce cahier des charges est validé par le COFRAC.

c) Puis, sur la base du cahier des charges et en respectant des règles strictes, l'organisme certificateur fait passer des « audits » à des techniciens qui souhaitent être « certifiés » (naturellement, ils payent pour cela...); si ceux-ci « réussissent » leur audit, ils sont alors « certifiés ». Ensuite, ils sont contrôlés régulièrement.

Comme on l'a dit, tous les salariés « contrôleurs » des bureaux de contrôle et des organismes notifiés peuvent procéder à des contrôles quinquennaux sans avoir à être « certifiés ».

En dehors de cela, seuls des techniciens « certifiés » (appartenant à des bureaux d'études ou indépendants) peuvent assurer des contrôles.

#### IV- Quels contrôleurs faut-il choisir ?

Vous allez penser : « Le législateur a prévu que les contrôleurs des organismes de contrôle et des organismes notifiés étaient **TOUS** capables de faire des contrôles ; pour les autres bureaux d'études, il a obligé à obtenir une "certification". **Conséquence** : il vaut sans doute mieux passer par un bureau de contrôle ou un organisme notifié. »

Cela paraît logique, mais nous ne pensons pas que cela soit le bon raisonnement. Voyons pourquoi.

#### V- Les défauts (selon l'ARC) des organismes de contrôle et des organismes notifiés

Les salariés de ces organismes sont des sujets très brillants, mais ils ne connaissent pas forcément d'expérience les problèmes d'entretien et de maintenance des ascenseurs et n'ont que rarement un passé de « techniciens de maintenance ».

Par ailleurs ces salariés peuvent être obsédés par la sécurité, ceci non pas tant par souci des usagers ou des techniciens que pour éviter qu'en cas de problème la responsabilité de leurs organismes ne soit mise en cause.

N'étant pas des « techniciens de maintenance », ils peuvent ainsi avoir une vision trop théorique de la sécurité et d'une part relever des problèmes là où il n'y en a pas ou très peu, d'autre part passer à côté des vrais problèmes de maintenance.

En quelques mots ces techniciens :

- n'auront pas forcément l'œil pour repérer les défauts de maintenance ;
- pourront faire des prescriptions de sécurité excessives (donc coûteuses), ceci uniquement pour, comme on dit, « ouvrir le parapluie ».

## VI- Les qualités possibles des « *petits* » bureaux d'études

En revanche, dans les bureaux d'études les techniciens sont souvent issus du monde de la maintenance des ascenseurs.

Ils ont donc une bonne pratique (qui leur permet de repérer les défauts de maintenance) et, en matière de sécurité, savent souvent mieux faire la part des choses.

Ces techniciens seront moins « *rigoristes* » (ce qui ne veut pas dire moins rigoureux), mais plus attentifs à la bonne maintenance.

## VII- Certifié, oui, mais pas n'importe quel « *certifié* » !

Les certifications, c'est comme les universités. Il y en a de très bonnes... et de moins bonnes.

« *Comment pouvez-vous affirmer cela ?* », allez-vous peut-être dire, puisque les organismes de certification sont tous contrôlés par le COFRAC ?

Nous le disons parce que nous sommes **un des acteurs du système de la certification des personnes**, en matière d'ascenseurs comme en matière de diagnostics immobiliers et avons quelques points de repère.

1. C'est l'ARC qui est à l'origine de la mise en place (comme représentant des usagers au Comité de certification) avec l'USH (Union sociale de l'habitat), de la première certification en matière de contrôles d'ascenseurs, donc du premier cahier des charges, donc des premiers « *examens* » (examen théorique et examen sur site).

Nous sommes donc à même de comparer le plus ou moins grand sérieux de certaines démarches d'organismes certificateurs.

2. Par ailleurs la certification reste un système privé fortement lié à l'argent : les candidats à la certification doivent, comme on l'a dit, « *financer* » leur certification. Plus la certification est rigoureuse, plus elle coûtera cher et vice versa. Comme les candidats certifiés ne sont pas « *fous* », ils ont tendance à aller vers les certifications les moins coûteuses (cela peut aller de 4 000 à 10 000 €). Or, une certification à 10 000 € a tendance à être plus rigoureuse qu'une certification à 4 000 € !

## VIII- L'ARC et la certification « **SGS** »

SGS est l'un des plus gros organismes certificateurs au monde (45 000 employés). À l'origine (XIX<sup>e</sup> siècle), SGS s'est développé en contrôlant les bateaux du port du Havre...

L'ARC et l'USH (Union sociale de l'habitat, c'est-à-dire l'Union des HLM) sont allées « chercher » SGS comme organisme certificateur car nous estimions que c'était à la fois le plus sérieux et le plus apte à mettre en place et à faire vivre un « référentiel » rigoureux.

Par ailleurs, SGS était le plus à l'écoute des problèmes signalés par les usagers concernant les conditions de contrôle, le type de contrôle et le rapport de contrôle.

**Exemple :** nous avons demandé et obtenu que les contrôles sur site soient très diversifiés et que les candidats ne puissent jamais connaître à l'avance l'appareil sur lequel ils allaient faire leurs examens ; d'autres organismes prennent toujours le même appareil et les candidats sont ainsi au courant avant l'examen du type d'appareil qu'ils vont contrôler !

En ce qui concerne les rapports, nous avons exigé et obtenu que les contrôleurs dissocient très clairement ce qui concernait le décret du 9 septembre 2004 et les autres textes (arrêté sur la sécurité du personnel, normes, etc.).

En effet, seuls les points de sécurité issus du décret du 9 septembre étant obligatoires, il est important que les contrôleurs dissocient très clairement ce qui est réellement obligatoire de ce qui ne l'est pas (ceci pour éviter des dépenses inutiles et coûteuses).

Or, nous constatons que certains contrôleurs non certifiés par SGS peuvent confondre « ***mise en conformité*** » et « ***mise aux normes*** », ce qui peut coûter très cher aux copropriétaires.

Enfin, il faut obtenir que les contrôleurs respectent bien le troisième objectif du contrôle qui est de mettre en évidence – nous insistons sur ce point – « *tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes* **OU PORTANT ATTEINTE AU BON FONCTIONNEMENT DE L'APPAREIL** ».

Là encore nous avons obtenu de SGS une application rigoureuse de cette disposition.

Conséquence : nous pensons que la certification de contrôleur d'ascenseurs délivrée par SGS est la meilleure. Par ailleurs, l'ARC étant membre – comme organisation de consommateurs – du comité de contrôle de SGS, en cas de problème avec un « certifié » SGS, il suffira à tout adhérent de l'ARC de nous alerter pour que nous intervenions.

## **IX- Il y aura donc « *contrôle* » et « *contrôle* »**

Tout ce qui précède explique que nous allons avoir affaire à différents types de contrôle, plus ou moins respectueux de l'intérêt des copropriétaires.

1. Certains contrôles seront faits uniquement par des « *remplisseurs de check-lists* » et n'auront que peu d'intérêt.

2. Certains contrôles seront faits par des gens qui vont, comme on a dit, « *ouvrir le parapluie* » et mettre en avant un **TAS** de problèmes de soi-disant sécurité qui vont donner lieu à un **TAS** de devis produisant des **TAS** d'or (pour ascensoristes peu scrupuleux et syndics de même calibre).
3. Certains contrôles seront faits par des salariés d'organismes incapables de vérifier réellement la qualité de la maintenance, pour les raisons évoquées plus haut.
4. Enfin certains contrôles seront comme on les aime :
  - ils se contenteront de signaler **uniquement** ce qui n'est pas conforme aux obligations légales ;
  - ils signaleront **TOUS** les problèmes de maintenance.

## X- Attention aux coûts et prestations

Si vous avez bien lu ce qui précède vous avez compris que nous aurons affaire à des types de contrôles assez différents.

Certains organismes vont faire de l'« *abattage* » et d'autres du « *cousu main* ».

L'amplitude des prix va aller de 300 à 750 €. Certains syndics (intéressés ou non) vont signer des contrats de groupe les liant pour tous leurs immeubles sans que vous ayez votre mot à dire (c'est d'ailleurs déjà ce qu'a annoncé le groupe LOISELET et sa filiale EXXECO, bien connue des visiteurs de ce site).

Les contrôles les moins chers pourront s'avérer en fait coûteux (trop de prescriptions supplémentaires) ou inefficaces (pas d'analyse de la maintenance).

Bref, encore une fois, tout et son contraire sans qu'il soit très facile de s'y retrouver...

## XI- Comment l'ARC aide ses adhérents : deux contrôles en un

a) L'ARC va tout d'abord inciter ses adhérents à faire appel à des « *petits bureaux d'études* » dont les ou les techniciens contrôleurs seront certifiés SGS (voir point VIII).

b) L'ARC s'est rapprochée de ces bureaux d'études pour les inciter à pratiquer des prix « *corrects* » mais pas « *cassés* ». Pourquoi ?

c) Parce que nous avons demandé à ces bureaux d'études de respecter intégralement le décret concernant les contrôles et donc :

- non seulement de signaler ce qui n'est pas en conformité avec les textes ;
- mais aussi de signaler les problèmes de maintenance et donc de préciser ce que l'ascensoriste devra faire pour respecter son contrat.

**Or faire correctement ces contrôles prend du temps. Et le temps...**

C'est là le véritable **PLUS** des contrôles négociés par l'ARC : plus que des contrôles de conformité, ce sont aussi des contrôles de la bonne qualité de la maintenance permettant aux adhérents d'engager des actions correctives et de faire des économies (en effet, non seulement une mauvaise maintenance entraîne des pannes, mais elle entraîne une usure prématurée de certaines pièces...).

**À noter : si vous voulez aller plus loin, il faut absolument lire notre indispensable guide : « *Ascenseurs : comment éviter le pire ?* ».**