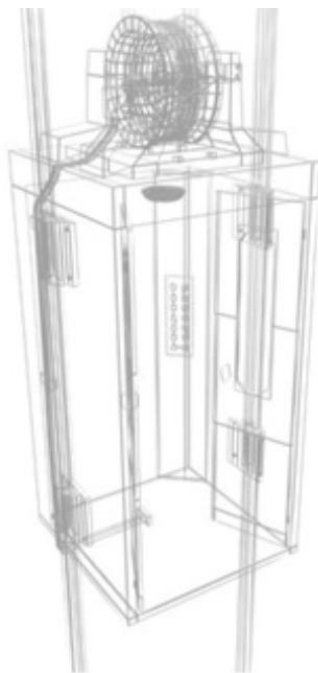


AUDIT TECHNIQUE

Affaire n° 230603832
Le 15/09/2023

SQUARE GREFFIER
31 Rue Greffier
45100 ORLEANS

Pour le compte du client : CABINET IMMOBILIER
RIGUET



Coordonnées du consultant ABMS Conseil

Téléphone 04 76 73 03 19
Courriel contact@abmsgroupe.fr
Courrier Rue du Truchet – 38 450 VIF

SOMMAIRE

I.	IDENTIFICATION	3
II.	CARACTÉRISTIQUES	4
III.	ÉCHÉANCE GÉNÉRALE DE TRAVAUX	5
IV.	NIVEAU DE MAINTENANCE	6
V.	TRAVAUX A LA CHARGE DU PRESTATAIRE AU TITRE DU CONTRAT DE MAINTENANCE	8
VI.	ESTIMATION DE TRAVAUX POUR LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION ET L'AMÉLIORATION DE VOTRE ASCENSEUR.....	10
VII.	CONCLUSION.....	12
VIII.	PHOTOS.....	13

SAE : Sécurité des Ascenseurs Existants (réglementation Urbanisme et Habitat)

DEFINITION DE LA MISSION

NOTES

Notre vérification porte uniquement sur les organes qui sont normalement visibles et accessibles sans démontage.

Elle ne comporte pas :

- ✓ La vérification de la solidité des ouvrages dans lesquelles l'appareil est installé, même si ces ouvrages en général ont été exécutés spécialement pour ce type d'installation,
- ✓ La vérification des dispositions constructives dans le cadre de la protection contre l'incendie dans les immeubles,
- ✓ L'appréciation de la résistance ou réaction au feu des éléments constitutifs,
- ✓ La vérification des installations électriques autres que celles qui sont propres à l'installation, c'est-à-dire celles disposées en amont de l'interrupteur principal du circuit de puissance et de l'interrupteur du circuit d'éclairage,
- ✓ L'achèvement et la bonne exécution de travaux, qui feront l'objet d'une mission spécifique.

CONDUITE DE LA VERIFICATION

L'ensemble de la vérification, des mesures et des essais, a porté sur les points mentionnés au cahier des charges annexé, dans la mesure où, de par son type et sa constitution, l'appareil est concerné.

Les points de non-conformité et nos observations sont consignés, par rubriques, sur nos feuilles :

- ✓ Travaux à effectuer par l'ascensoriste dans le cadre du contrat d'entretien,
- ✓ Travaux réglementaires (hors incendie) ou conseillés à la charge du Maître d'Ouvrage ou de son mandataire.

DEFINITIONS

1° **S.A.E.** : Sécurité des **A**scenseurs **E**xistants. Travaux à réaliser en rapport avec les derniers textes de la loi Urbanisme et Habitat.

2° **Obligatoire** : Travaux à réaliser du fait de l'existence d'une réglementation, soit du fait d'un impératif technique (vétusté affectant la sécurité de l'installation, incompatibilité de matériel...) : travaux à réaliser dès que possible.

3° **Conseillé** : Travaux à prévoir au fur et à mesure de la modernisation ou de la mise en conformité ou au fil des mois.

PROPRIÉTÉ – CONSERVATION

Ce rapport est la propriété du client qui doit en assurer l'archivage et la conservation, en particulier lorsque le rapport est établi dans le cadre de vérifications réalisées pour répondre à une prescription réglementaire définie par le code du travail.

Il doit être conservé dans les conditions prescrites par l'article L 620-6.

CONFIDENTIALITÉ

Sauf demande particulière, ABMS Conseil ne transmettra pas le rapport à un tiers, ou ne fournira quelconque renseignement relatif à son établissement, qu'avec l'accord préalable du client.

I. IDENTIFICATION

INFORMATIONS ABMS Conseil		
Votre Consultant	Nos références	
Olivier FAREZ 04 76 73 03 19 olivier.farez@abmsgroupe.fr	Référence rapport	AT-230603832-2315-20230915
	Réalisé le	15/09/2023
	Affaire n°	230603832
Revu par - interlocuteur		
Olivier FAREZ		
04 76 73 03 19 olivier.farez@abmsgroupe.fr		

PRESTATION RÉALISÉE

Audit technique de l'installation ascenseur incluant :

- ✓ Respect des visites obligatoires et contractuelles (analyse du carnet d'entretien),
- ✓ Contrôle des principaux organes de l'appareil,
- ✓ Constat visuel et auditif (états des voyants, bruits et vibrations particuliers, précision d'arrêt, propreté de la machinerie, état des portes, ...),
- ✓ Vérification de la conformité aux normes applicables,
- ✓ Travaux à prévoir (par degré d'urgence, à la charge du client ou de l'ascensoriste dans le cadre du contrat de maintenance),
- ✓ Estimation de travaux pour mise en conformité SAE.

II. CARACTÉRISTIQUES

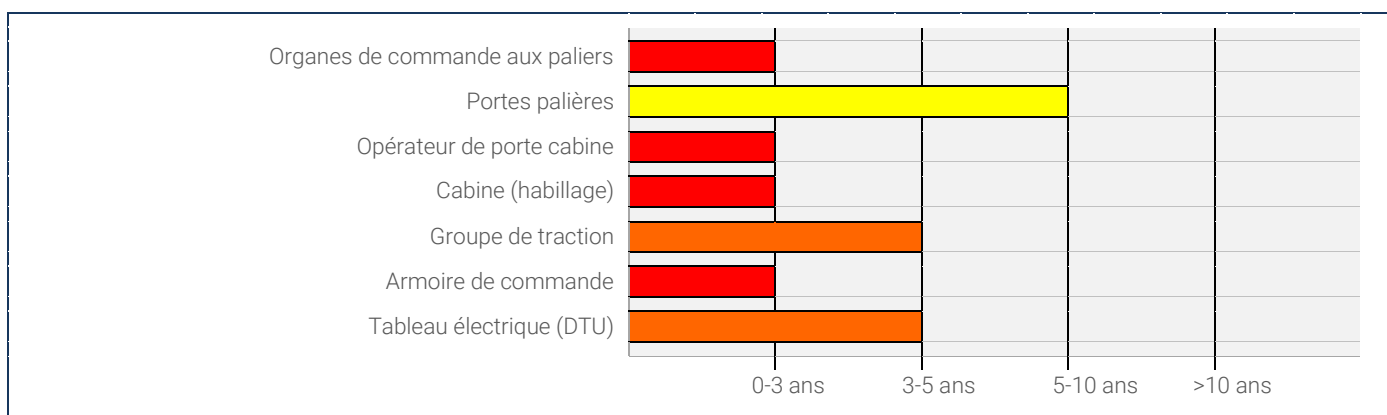
Caractéristiques générales			
Type d'appareil	Ascenseur	Fonctionnement	Electrique
Localisation	Intérieur	Capacité nominale	630 kg
Nombre de personnes	8	Course (environ)	15 mètres
Nombre d'étage au-dessus RDC	5	Dénomination des niveaux	0/1/2/3/4/5
Nombre de niveaux desservis	6	Niveaux condamnés	
Fabricant	Otis	Disposition service	1
Installateur	Thyssen	Accès immeuble	Vigik
Année d'installation	2003	Localisation des clés	
Prestataire actuel	TK ELEVATOR	Code d'accès	
N° ascenseur prestataire	AM094153		
Cuvette / Gaine			
Profondeur cuvette	1155 mm	Réserve sous contrepoids	0 mm
Présence séparation gaine	Sans objet	Type guide cabine	Guides en T
Hauteur séparation cuvette conforme	Sans objet	Type guide contrepoids	Guides en T
Type de gaine	Maçonnerie		
Cabine			
Fonctionnement	Automatique	N° CE	ce0671
Type d'ouverture	Latérale (droite)	Hauteur cabine	2135 mm
Nombre de vantaux	2	Largeur cabine	1085 mm
Trappe de secours	Oui	Profondeur cabine	1388 mm
Extension cabine	Non	Passage libre	800 mm
Lecteur de badge	Non	Protection passage libre	Choc Cellule simple
Contact à clé	Non	Indicateur d'étage	Oui
Digicode	Non	Indicateur de direction	Oui
Marque opérateur	FERMATOR	Type d'alarme	Téléalarme (triphonie)
Conformité EN 81-70	Oui	Balustrade	Fixe
Portes palières			
Constitution	Tôle	Regard vitré	Non
Fonctionnement	Automatique	Largeur regard vitré	mm
Type d'ouverture	Latérale (droite)	Hauteur regard vitré	mm
Nombre de vantaux	2	Diamètre regard vitré	mm
Hauteur	2000 mm	Modèle serrure	M2TS6
Appel pompier	Non	Marque serrure	THYSSEN
		Passage libre	800 mm
Local machinerie			
Machinerie commune		Ascenseur en batterie	
Emplacement	Haute en gaine (sans local de machine)	Entraînement	Electrique
Trappe de manutention	Non		
Armoire de manœuvre			
Type armoire	Electronique	Vitesse nominale	1 m/s
Type manœuvre	Collective descente	Petite vitesse	m/s
Fonctionnement	Variation de fréquence	Vitesse d'inspection	Réduite
Marque	THYSSEN		
Modèle			
Limiteur de vitesse			
Cabine / vitesse de prise	m/s	Contrepoids / vitesse de prise	m/s
Suspente – charge			
Type		Nombre câbles	
Diamètre câbles	mm	Type d'action	
Suspente – entrainement			
Type		Nombre câbles	
Diamètre câbles	mm	Type d'action	
Groupe de traction			
Marque machine	Thyssen	Modèle machine	
Parachute cabine			
Type parachute	Amorti		
Enclenchement	Limiteur de vitesse	Référence parachute	

III. ÉCHÉANCE GENERALE DE TRAVAUX

L'échéance des travaux tient compte de la vétusté, de l'obsolescence et de la compatibilité technique des équipements à remplacer par rapport à l'existant.

- >10 ans : Elément de l'appareil présentant un état de conservation satisfaisant ne nécessitant pas de travaux à prévoir pour le moment.
- 5-10 ans : Elément de l'appareil nécessitant de budgéter des travaux afin de pérenniser l'installation.
- 3-5 ans : Elément de l'appareil nécessitant d'engager des travaux à moyen terme.
- 0-3 ans : Elément de l'appareil nécessitant d'engager des travaux à court terme, voire la mise à l'arrêt de l'appareil dans certains cas.

III.1. Travaux de modernisation



AVIS DU CONSULTANT

Le niveau de vétusté est important et nécessite des travaux à court terme. Nous informons que le type de groupe de traction sur votre installation n'est plus disponible et qu'un kit de modernisation sur ce type de matériel est présent chez le constructeur.

IV. NIVEAU DE MAINTENANCE

IV.1. Nombre d'anomalies par niveau de risque

Lieux / Composants	Anomalies	Risque		
		Faible	Moyen	Elevé
1 Cuvette / Cuvette	1	1		
2 Cabine / Extérieur / Toit de cabine	2	1		1
3 Cabine / Intérieur / Cabine	2		2	
4 Gaine / Organes de suspension	4		3	1
	9	2	5	2

IV.2. Documents mis à disposition

	Oui	Non
Déclaration CE		X
Notice d'instruction		X
Schémas	X	
Carnet d'entretien	X	
Rapport Annuel d'activité		X

	Conforme	Non conforme	Date dépassée	Absente
Etude de sécurité	X			

IV.3. Application du contrat

AVIS DU CONSULTANT SUR LA MAINTENANCE

La maintenance est insuffisante notamment concernant la maintenance préventive et le dégraissage.

V. TRAVAUX A LA CHARGE DU PRESTATAIRE AU TITRE DU CONTRAT DE MAINTENANCE

Ce tableau récapitule les points de maintenance que le prestataire doit traiter dans le cadre de son contrat de maintenance.

LIEU	N°	Points de maintenance	Risque	
			Niveau	Nature
Cabine / Extérieur-Etat général				
levée le 08/02/2024	1	Présence de saleté sur la surface du toit de la cabine : à nettoyer.	Faible	Dégradation matériel
Cabine / Extérieur-Manœuvre d'inspection				
	2	La manœuvre d'inspection sur le toit de la cabine est inopérante : assurer son fonctionnement.	Elevé	Sécurité technicien
Cabine / Intérieur-Vantaux				
levée le 05/06/2024	3	Reprendre le réglage des contre galets des vantaux de porte de la cabine (jeu excessif).	Moyen	Panne
levée le 05/06/2024	4	Usure importante ou absence des patins de guidage des vantaux de porte cabine : à remplacer ou à remettre en place.	Moyen	Dégradation matériel
Cuvette-Etat général				
	5	Présence de gras en cuvette : à nettoyer.	Faible	Sécurité technicien
levée le 08/02/2024				
Gaine-Câbles / courroies				
	6	Les câbles de traction présentent des brins morts, à protéger. (des deux extrémités)	Moyen	Dégradation matériel
levée le 08/02/2024				
	7	Les ressorts de compensation des câbles de suspension sont bruyants : à graisser.	Elevé	Dégradation matériel

levée le 08/02/2024					
	8	Les organes de suspension présentent un début d'usure (plats, picots) : à surveiller.	Moyen	Dégradation matériel	
levée le 08/02/2024					
	9	Les organes de suspension présentent un allongement excessif : à raccourcir.	Moyen	Dégradation matériel	
levée le 08/02/2024					

VI. ESTIMATION DE TRAVAUX POUR LE RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION ET L'AMÉLIORATION DE VOTRE ASCENSEUR.

Les estimations de coût ne sont fournies qu'à titre indicatif, elles n'ont pas valeur de devis.

Les montants peuvent varier de façon significative en fonction du type de matériel et du prestataire choisi.

Seuls les travaux dont l'échéance est inférieure ou égale à 10 ans sont pris en compte dans le tableau ci-dessous.

LIEU	Travaux préconisés	Réglementaire et Recommandé	Conseillé	Echéance
Cabine / Extérieur-Opérateur porte				
	Les éléments constitutifs de l'opérateur de porte cabine présentent un état d'usure avancé pouvant entraîner des pannes à court terme : remplacer l'opérateur de porte cabine ainsi que les vantaux.		5 000,00 €	0-3 ans
Cabine / Intérieur-Boîte à boutons				
	Remplacement de la boîte à boutons en cabine pour une amélioration du fonctionnement.		1 200,00 €	
Cabine / Intérieur-Habillage				
	L'habillage cabine est à remplacer.		4 000,00 €	0-3 ans
Cabine / Intérieur-Protection passage libre				
	Le dispositif de protection du passage libre actuel est inadapté : nous conseillons la mise en place d'une cellule toute hauteur.		1 000,00 €	
Cuvette-Etat général				
	Présence d'oxydation sur les organes métalliques en cuvette : prévoir un traitement et une mise en peinture anti-rouille.		400,00 €	
	obstruer la réservation en cuvette	150,00 €		0-3 ans
Machinerie / Equipement électrique-Armoire de commande				
	L'armoire de commande est à remplacer.		9 500,00 €	0-3 ans
Machinerie / Equipement électrique-Tableau d'arrivée de courant				
	Le tableau d'arrivée de courant est à remplacer.		500,00 €	3-5 ans
Machinerie / Equipement mécanique-Groupe de traction				
	Le groupe de traction est à remplacer.		8 500,00 €	3-5 ans
Palier / Equipement-Bouton				
	Le remplacement des boutons d'appels paliers est à prévoir.		900,00 €	0-3 ans
Palier / Equipement-Indicateur				

	Un indicateur de position doit être installé à tous les paliers pour l'application de la réglementation "accessibilité pour tous".		1 500,00 €	
Palier / Porte automatique-Remplacement				
	Les portes palières sont à remplacer à l'identique.		18 000,00 €	5-10 ans
TOTAL TRAVAUX		150,00 €	50 500,00 €	

VII. CONCLUSION

VII.1. Préconisation de réalisation des travaux :

Réglementaire / Recommandé	☐
Modernisation	☒
Remplacement	☐
Aucun Travaux	☐

VII.2. Travaux à réaliser :

Bien que votre installation réponde à la Directive ascenseurs il a été constaté que certains composants sont à moderniser, des solutions techniques existent pour ce type de technologie.

VII.3. Points particuliers :

Armoire de commande : Semble donner pour le moment satisfaction au niveau de la précision d'arrêt et pourrait être conservée. Mais son niveau de vétusté élevé, sa technologie dépassée vont être source de problème dans le futur, et la précision d'arrêt risque de se dégrader malgré les réglages que pourrait faire le prestataire. Remplacement fortement conseillé.

Cellule cabine : réglementairement, l'installation est conforme sur ce point (présence d'un simple faisceau ou dispositif choc). Pour le confort des usagers et la préservation du matériel, il peut être envisagé la mise en place d'un dispositif de type cellule photo électrique toute hauteur.

Habillage cabine : l'habillage existant est fortement défraîchi et il pourrait paraître opportun d'intégrer ce poste dans le cadre des travaux à réaliser.

En raison de la vétusté importante du moto-réducteur actuel, nous préconisons le remplacement de celui-ci.

Portes palières : L'état de vétusté des portes palières est assez élevé, nous préconisons leur remplacement. Le fonctionnement est inadapté au trafic (poids, état d'usure,...) et dans le cadre du remplacement de l'opérateur de porte cabine, les portes palières ne permettent pas d'optimiser l'opération.

VIII. PHOTOS

Intérieur cabine



Boîte à boutons cabine



Etiquette identification ascenseur



Dessous de cabine



Cuvette



Gaine complète



Contrepoids



Opérateur de porte



Toit de cabine



Machine de traction



Armoire de commande



Serrure de porte palière



Accès local des machines

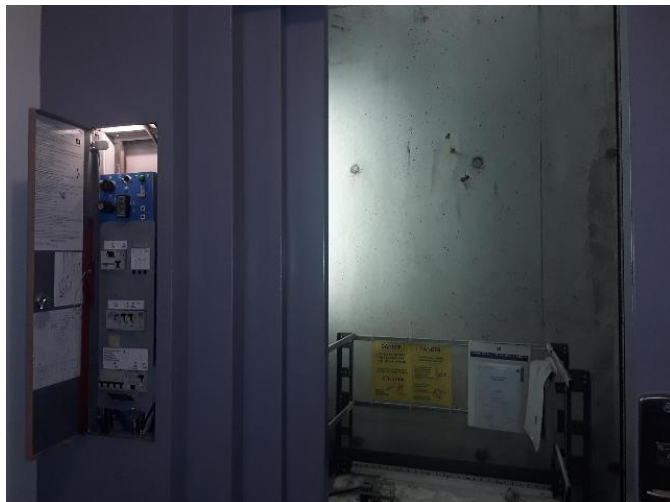
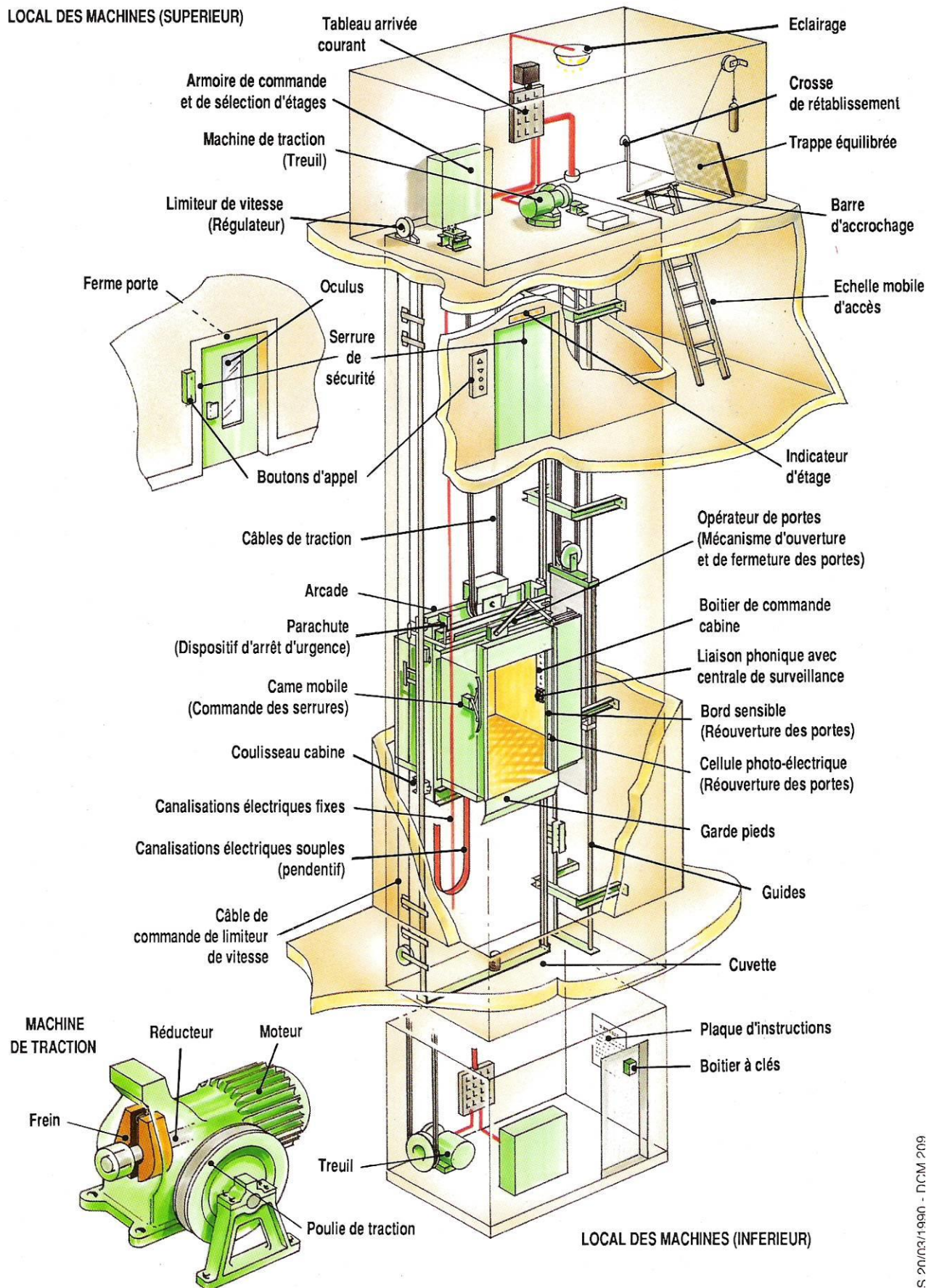


Tableau d'arrivée de courant



LEXIQUE ASCENSEUR

LOCAL DES MACHINES (SUPERIEUR)



FAIS 20/03/1990 - NCM 209