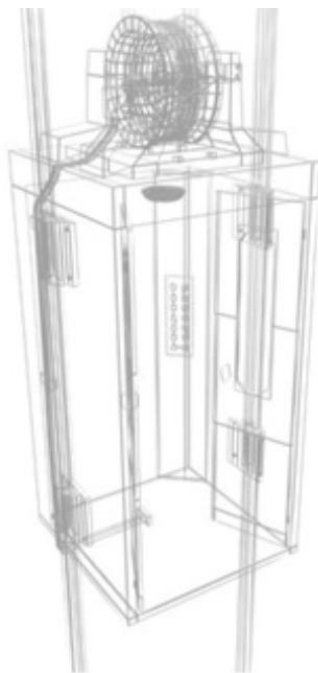


# AUDIT TECHNIQUE

Affaire n° 230603832  
Le 15/09/2023

SQUARE GREFFIER  
33 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](mailto: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..... | 11 |
| VII.  | CONCLUSION.....                                                                                      | 13 |
| VIII. | PHOTOS.....                                                                                          | 14 |

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<br>04 76 73 03 19<br>olivier.farez@abmsgroupe.fr | Référence rapport | AT-230603832-2316-20230915 |
|                                                                | Réalisé le        | 15/09/2023                 |
|                                                                | Affaire n°        | 230603832                  |
| Revu par - interlocuteur                                       |                   |                            |
| Olivier FAREZ                                                  |                   |                            |
| 04 76 73 03 19<br>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

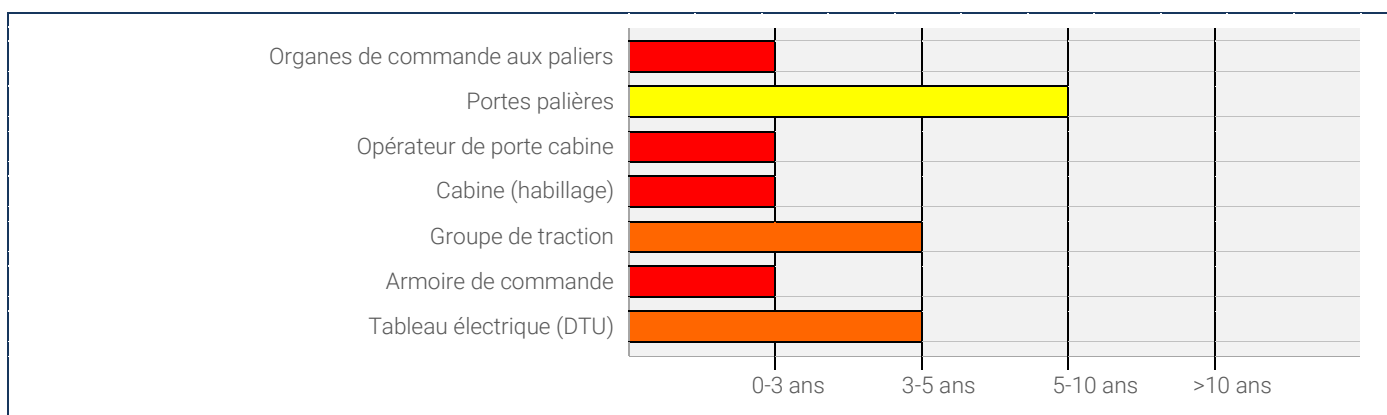
| Caractéristiques générales          |                                        |                                |                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Type d'appareil                     | 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                           | Thyssen                                | 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            | AM094152                               |                                |                        |
| Cuvette / Gaine                     |                                        |                                |                        |
| Profondeur cuvette                  | 1150 mm                                | Réserve sous contrepoids       | 100 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                          | 0671                   |
| 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                  | Sans objet                             | Ascenseur en batterie          | Sans objet             |
| 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                              | MCI                                    |                                |                        |
| Limiteur de vitesse                 |                                        |                                |                        |
| Cabine / vitesse de prise           | 1.30 m/s                               | Contrepoids / vitesse de prise | m/s                    |
| Suspente – charge                   |                                        |                                |                        |
| Type                                |                                        | Nombre câbles                  |                        |
| Diamètre câbles                     | mm                                     | Type d'action                  |                        |
| Suspente – entraînement             |                                        |                                |                        |
| Type                                |                                        | Nombre câbles                  |                        |
| Diamètre câbles                     | mm                                     | Type d'action                  |                        |
| Groupe de traction                  |                                        |                                |                        |
| Marque machine                      | Thyssen                                | Modèle machine                 | Gearless               |
| 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                                      | 3         | 2      |       | 1     |
| 2 Machinerie / Equipement électrique / Electricité       | 1         |        | 1     |       |
| 3 Machinerie / Equipement mécanique / Groupe de traction | 1         |        | 1     |       |
| 4 Cabine / Extérieur / Toit de cabine                    | 1         |        |       | 1     |
| 5 Cabine / Intérieur / Cabine                            | 4         | 1      | 3     |       |
| 6 Palier / Equipement / Portes palières                  | 2         |        | 2     |       |
| 7 Gaine / Organes de suspension                          | 1         |        | 1     |       |
| 8 Gaine / Guidages                                       | 1         |        | 1     |       |
|                                                          | 14        | 3      | 9     | 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   |

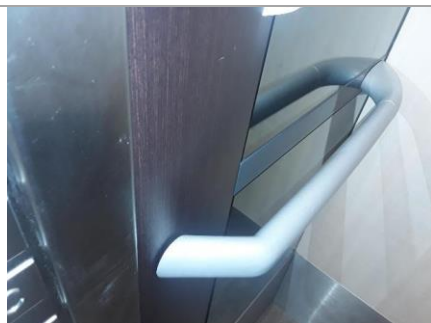
|                   | Conforme | Non conforme | Date dépassée | Absente |
|-------------------|----------|--------------|---------------|---------|
| Etude de sécurité | X        |              |               |         |

## 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-Manœuvre d'inspection |    |                                                                                                     |        |                     |
| levée le 08/02/2024                      | 1  | La manœuvre d'inspection sur le toit de la cabine est inopérante : assurer son fonctionnement.      | Elevé  | Sécurité technicien |
| Cabine / Intérieur-Equipement intérieur  |    |                                                                                                     |        |                     |
|                                          | 2  | La main courante située en cabine présente une défectuosité au niveau de sa fixation : à reprendre. | Moyen  | Confort             |
| levée le 08/02/2024                      |    |                    |        |                     |
| Cabine / Intérieur-Vantaux               |    |                                                                                                     |        |                     |
|                                          | 3  | jeu entre panneaux supérieur à 6mm: à régler                                                        | Moyen  | Sécurité usager     |
| levée le 08/02/2024                      |    |                  |        |                     |
|                                          | 4  | Reprendre le réglage des contre galets des vantaux de porte de la cabine (jeu excessif).            | Moyen  | Panne               |
|                                          | 5  | Butée en caoutchouc à remettre en place                                                             | Faible | Esthétique          |
| levée le 08/02/2024                      |    |                  |        |                     |
| Cuvette-Eclairage                        |    |                                                                                                     |        |                     |
| levée le 08/02/2024                      | 6  | Le point lumineux en cuvette est défectueux : à remplacer.                                          | Elevé  | Sécurité technicien |

|                                |    |                                                                                       |        |                      |  |
|--------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|--|
| <div>levée le 09/02/2024</div> |    |      |        |                      |  |
| Cuvette-Etat général           |    |                                                                                       |        |                      |  |
|                                | 7  | Présence de gras en cuvette : à nettoyer.                                             | Faible | Sécurité technicien  |  |
| <div>levée le 08/02/2024</div> |    |      |        |                      |  |
|                                | 8  | Présence de saleté en cuvette : à nettoyer.                                           | Faible | Dégradation matériel |  |
| <div>levée le 08/02/2024</div> |    |     |        |                      |  |
| Gaine-Câbles / courroies       |    |                                                                                       |        |                      |  |
|                                | 9  | Le nombre de serre-câbles est insuffisant côté cabine : à compléter.                  | Moyen  | Dégradation matériel |  |
| <div>levée le 08/02/2024</div> |    |    |        |                      |  |
| Gaine-Guide cabine             |    |                                                                                       |        |                      |  |
|                                | 10 | Jeu sur coulisseaux de guidage de cabine : à régler. (À régler en tête de la cabine ) | Moyen  | Dégradation matériel |  |

|                                                        |    |                                                                                                           |       |                      |
|--------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|
|                                                        |    |                          |       |                      |
| Machinerie / Equipement électrique-Armoire de commande |    |                                                                                                           |       |                      |
| 09/02/2024                                             | 11 | La porte ou le capot de protection mécanique de l'armoire de commande a été déposé : à remettre en place. | Moyen | Sécurité technicien  |
| levée 09/02/2024                                       |    |                          |       |                      |
| Machinerie / Equipement mécanique-Frein                |    |                                                                                                           |       |                      |
|                                                        | 12 | Fonctionnement bruyant du dispositif de freinage : remédier au défaut constaté.                           | Moyen | Dégradation matériel |
| Palier / Porte automatique-Etat Général                |    |                                                                                                           |       |                      |
| levée le 25/07                                         | 13 | Usure élevée ou absence des patins de guidage des portes palières : à remplacer. (porte rdc)              | Moyen | Panne                |
| levée le 25/07/2024                                    | 14 | Contre-galets à régler                                                                                    | Moyen | Dégradation matériel |

## 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 inadéquat : nous conseillons la mise en place d'une cellule toute hauteur.                                                                   |                             | 1 000,00 € |          |
| Cuvette-Etat général                                            |                                                                                                                                                                                                      |                             |            |          |
|                                                                 | 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 € | 50 100,00 € |          |

## VII. CONCLUSION

### VII.1. Préconisation de réalisation des travaux :

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire / Recommandé | <input type="checkbox"/>            |
| Modernisation              | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Remplacement               | <input type="checkbox"/>            |
| Aucun Travaux              | <input type="checkbox"/>            |

### 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.

Norme handicapé : En cas de remplacement du panneau de commande (boutons d'appels), un décret est alors applicable et exige la mise en place des points suivants : indicateur de sens et position au rez de chaussée, synthèse vocale, signal sonore à l'ouverture des portes, aide à la communication grâce à une boucle magnétique.

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

Opérateur de porte : Cet élément présente un niveau de vétusté important qui risque d'être source de pannes à court terme, son remplacement est fortement conseillé. Cette solution offre un fonctionnement adapté à l'accroissement du trafic et améliore le confort dans son utilisation (gestion par variation de fréquence permettant une protection mieux adaptée des personnes par le ralentissement progressif à l'ouverture et la fermeture et préservant le matériel en cas de choc).

## VIII. PHOTOS

Intérieur cabine



Boîte à boutons cabine



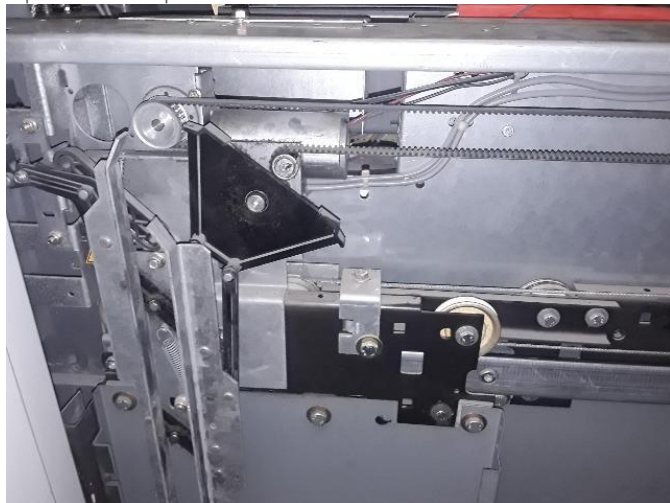
Etiquette identification ascenseur



Serrure de porte palière



Opérateur de porte



Toit de cabine



Accès local des machines



Tableau d'arrivée de courant



Dessous de cabine



Cuvette



Gaine complète



Contrepoids

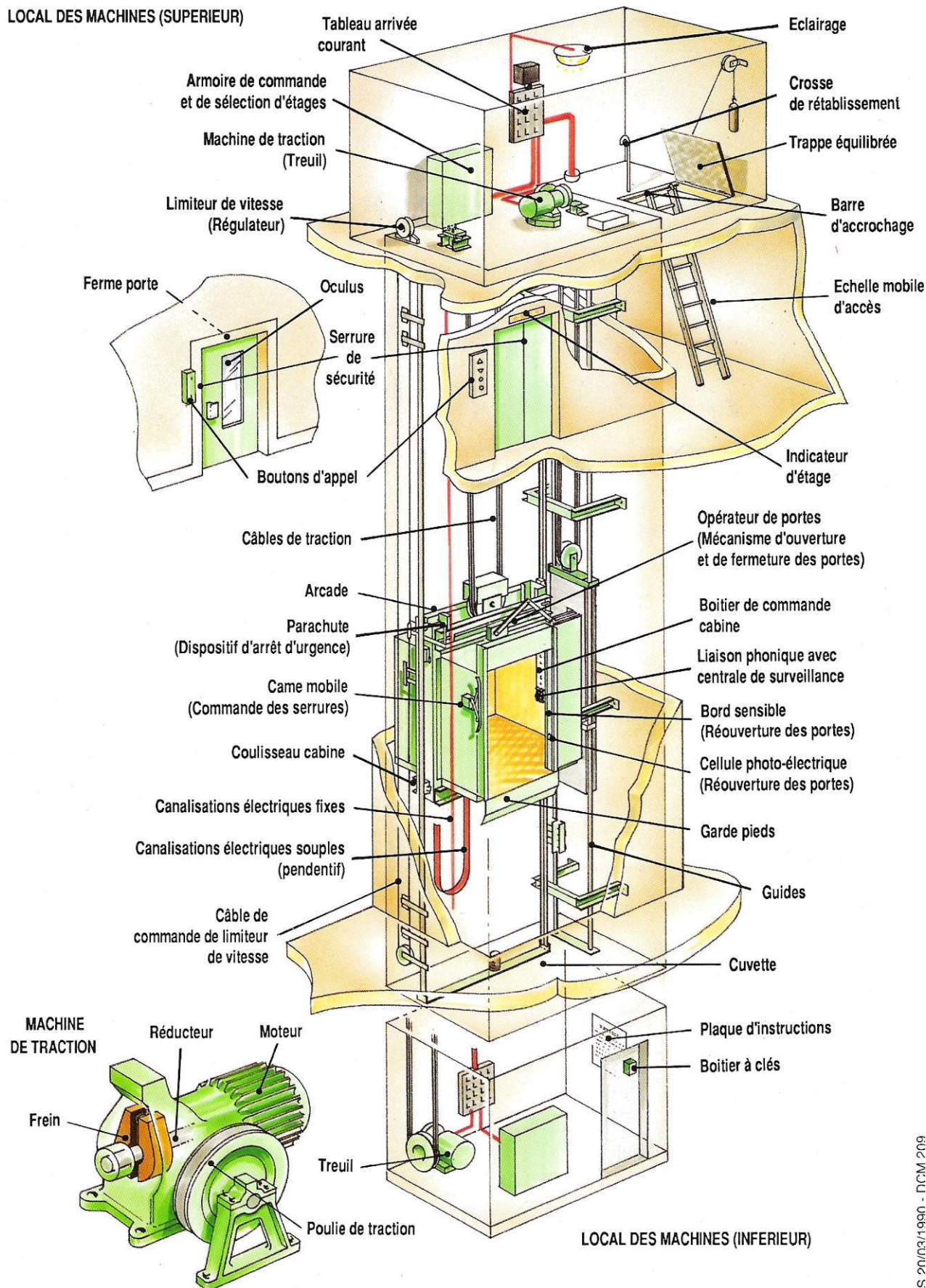


Porte automatique



# LEXIQUE ASCENSEUR

LOCAL DES MACHINES (SUPERIEUR)



FAIS 20/03/1990 - NCM 209