

COTEBAT

COMITE TECHNIQUE DU BATIMENT

**Guide des contrôles et de la maintenance
réglementaires**

**Dossier d'utilisation, d'exploitation et de
maintenance des bâtiments**



PRÉFET DES
ARDENNES

Direction Départementale des Territoires des Ardennes – 31 mars 2017

<http://www.ardennes.gouv.fr>

OBJECTIFS DU GUIDE



Bâtiments et leurs équipements,

Recenser toutes les actions de maintenance et contrôles réglementaires

Responsabilités de l'employeur, du gestionnaire ou du propriétaire

- **Cadre réglementaire**

- **Relation propriétaire/locataire définie dans le Code civil (Art 1719)**

Locataire : responsable de l'entretien courant et des menues réparations

Propriétaire : supporte les réparations plus importantes.

- **ERP : l'exploitant assure la sécurité des personnes**

Entretien régulier et vérification des installations « **maintenance obligatoire** »

vérification installations et équipements « **contrôles techniques obligatoires** »

tenue à jour d'un registre de sécurité, carnet d'entretien

- **Responsabilités de l'employeur envers ses employés**

entretien des locaux, (L4221-1 CT) : **sécurité, d'hygiène et de salubrité** : (périodicité appropriée pour opérations de **maintenance obligatoire et contrôles techniques obligatoires**

tenue à jour d'un dossier de maintenance des lieux de travail (DMLT), aération, assainissement et d'éclairage

les opérations de maintenance obligatoire

-
- **garantir la sécurité et la santé des occupants d'un bâtiment**
 - opérations minimales (propriétaire, exploitant, employeur) définies au CCH ; CT ; CSP ; CE et RSD)**
 - assurées par du personnel compétent (contrat de maintenance ou régie, habilitations)
 - consignées dans le registre de sécurité de l'établissement (pour les ERP) ou dans un carnet d'entretien spécifique (CT).

- **Les contrôles techniques obligatoires**

-
- **opérations de vérification de la conformité des installations prévues par la réglementation**

à périodicité définie, équipements techniques du bâtiment, effectuées par un bureau de contrôle agréé par l'Etat

- électricité, protection incendie, installations de froid, appareils de levage et élévateurs, portes et portails, qualités de l'air, de l'eau ou le bruit.

•Présentation des principaux contrôles techniques

- > Rubrique : aération, électricité, incendie,
- > Thème : définit la nature du contrôle
- > Origine des textes ; CT, CCH, CE, CSP
- > Périodicité du contrôle
- > Qui doit contrôler (Personne compétente ; Organisme agréé, laboratoire agréé,..)

Rubrique	Thème	Origine des textes				Périodicité									
		CDT	CCH	CE	CSP	Immédiat	1 mois	3 mois	6 mois	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	
Aération	Locaux à pollution non spécifique (bureaux, salle de réunion)	X								PC					
	Locaux à pollution spécifique (installation sans recyclage)	X								PC					
	Locaux à pollution spécifique (installation avec recyclage)	X							PC						
	Sur mise en demeure de l'inspection du travail	X				OA									

- **Dossier d'utilisation, d'exploitation et de maintenance des bâtiments (DUEM)**

-
- **Exemple de suivi de de l'exploitation et de la maintenance des bâtiments sur les plans administratif, économique et technique**
- **Sera adapté par le gestionnaire**
- **Peut être mis en ligne sur un site collaboratif**

- **Dossier d'utilisation, d'exploitation et de maintenance des bâtiments (DUEM)**

- **Contenu du dossier**

- Le dossier administratif*** _____

- Renseignements généraux**

- Fichier des adresses**

- Coordonnées des acteurs de l'opération d'investissement _____

- Coordonnées des assureurs _____

- Fichier des adresses utiles pour l'exploitation _____

- Gestion administrative des contrats de maintenance _____

- Recueil de l'ensemble des contrats** _____

- Vue d'ensemble des contrats suivant leurs catégories

- Dates clefs des contrats _____

- **Dossier d'utilisation, d'exploitation et de maintenance des bâtiments (DUEM)**

- Contenu du dossier

-

Le dossier technique _____

Bordereau des documents remis dans le DOE _____

Bordereau des documents remis dans le DIUO-DMLT

Inventaire des installations techniques _____

Inventaire des risques particuliers _____

- **Dossier d'utilisation, d'exploitation et de maintenance des bâtiments (DUEM)**

- **Contenu du dossier**

Le dossier d'exploitation _____

Les opérations de maintenance

Les contrôles réglementaires __

Plan de maintenance _____

Les contrats de maintenance __

Suivi des coûts _____

Suivi des consommations

- **Dossier d'utilisation, d'exploitation et de maintenance des bâtiments (DUEM)**

- **Contenu du dossier**
- ***Suivi sécurité incendie*** _____
- ***Annexes DUEM*** _____
- **Sécurité incendie** _____
 - Inventaire des risques particuliers** _____
 - Synthèse du contenu des contrats de maintenance** _
 - Actions à faible investissement** _____
 - Diagnostic de Performance Energétique**