

FACILITY MANAGEMENT · MODÈLE CONTRACTUEL

Maintenance porte automatique : modèle de contrat et checklist de visite

Sur un réseau de plusieurs dizaines de sites, la porte automatique est un point de passage critique : sécurité des personnes, accessibilité, continuité d'exploitation. Sa maintenance est encadrée par la réglementation et doit être contractualisée site par site, avec une traçabilité opposable. Ce document fournit une trame de contrat et une checklist de visite homogènes, à déployer sur l'ensemble de vos sites pour standardiser le périmètre, les délais d'intervention et le carnet d'entretien.

Important : modèle fourni à titre indicatif, à faire valider juridiquement avant usage. Les périodicités et obligations citées renvoient aux textes en vigueur (arrêté du 21 décembre 1993, arrêté du 12 novembre 1990, norme NF EN 16005) : vérifiez le texte applicable à votre type d'installation et de bâtiment avant signature.

0 Préambule

Les portes et portails automatiques installés sur les lieux de travail doivent être entretenus et vérifiés périodiquement, à une fréquence **au minimum semestrielle** adaptée à l'intensité d'usage et à la nature de l'installation (arrêté du 21 décembre 1993, art. 9). Pour les portes automatiques de garage des bâtiments d'habitation, l'arrêté du 12 novembre 1990 impose un entretien périodique au rythme de **deux visites par an**. Dans les deux cas, toutes les interventions sont consignées dans un **livret d'entretien**, et le recours à un prestataire extérieur passe par un **contrat écrit**. La présente trame vise à cadrer ce contrat et à en rendre l'exécution vérifiable sur l'ensemble d'un parc.

Le présent contrat est conclu entre :

☐ Le **Client** : [À COMPLÉTER — raison sociale, SIREN, siège, représentant]

☐ Le **Prestataire** : [À COMPLÉTER — raison sociale, SIREN, qualifications / assurances]

1 Article 1 — Objet

Le contrat a pour objet l'entretien préventif et le dépannage correctif des portes et portails automatiques et semi-automatiques (portes piétonnes coulissantes, battantes, tournantes, rideaux et portes sectionnelles motorisés, portails et barrières) installés sur les sites du Client listés à l'Annexe 1, dans le respect des textes en vigueur applicables à chaque installation.

☐ Maintenir les installations en bon état de fonctionnement et de sécurité

☐ Assurer la conformité documentaire (livret / carnet d'entretien à jour par installation)

☐ Garantir des délais d'intervention contractualisés en cas de panne

2 Article 2 — Périmètre et sites concernés

Le périmètre couvre les installations recensées en Annexe 1, identifiées de façon unique (référence d'inventaire, localisation, type, marque, année). Toute installation ajoutée ou retirée fait l'objet d'un avenant ou d'une mise à jour de l'Annexe 1.

- ☐ Nombre de sites couverts : [À COMPLÉTER]
- ☐ Nombre total d'installations : [À COMPLÉTER]
- ☐ Identification de chaque installation : référence unique + étiquette / QR code posé sur site
- ☐ Modalités d'ajout / retrait d'un site en cours de contrat : [À COMPLÉTER]

3 Article 3 — Prestations et niveaux de priorité

Les prestations se répartissent entre **maintenance préventive** (visites périodiques planifiées) et **maintenance corrective** (dépannage sur défaillance). Les demandes correctives sont qualifiées par niveau de priorité, qui détermine le délai d'intervention applicable (voir Article 4).

- ☐ **P1 — Sécurité / blocage total** : porte bloquée empêchant l'accès ou la fermeture du site, organe de sécurité défaillant, risque pour les personnes
- ☐ **P2 — Dégradation forte** : fonctionnement dégradé impactant l'exploitation (porte qui ne se referme pas, détection partielle)
- ☐ **P3 — Dégradation mineure** : anomalie sans impact immédiat sur la sécurité ou l'accès
- ☐ **P4 — Préventif planifié** : visite d'entretien périodique programmée
- ☐ **P5 — Travaux / amélioration** : mise en conformité, modernisation, remplacement programmé hors urgence

Adaptez le nombre de niveaux à votre organisation : la grille P1–P5 est une trame indicative à valider.

4 Article 4 — Niveaux de service (SLA) et délais d'intervention

Le Prestataire s'engage sur des délais mesurés à partir de la déclaration de la demande sur le canal contractuel. Le préventif est planifié sur l'année conformément à la périodicité réglementaire (au minimum semestrielle pour les installations concernées).

- ☐ Délai de prise en compte de la demande (accusé) : [À COMPLÉTER — ex. sous 1 h]
- ☐ Délai d'intervention P1 (sécurité / blocage) : [À COMPLÉTER — ordre de grandeur indicatif à valider, ex. 4 h ouvrées]
- ☐ Délai d'intervention P2 : [À COMPLÉTER]
- ☐ Délai d'intervention P3 : [À COMPLÉTER]
- ☐ Fréquence des visites préventives : au minimum [2] par an et par installation — à aligner sur le texte applicable
- ☐ Plage horaire couverte / astreinte : [À COMPLÉTER — ex. 7j/7, 24h/24 ou heures ouvrées]
- ☐ Indicateurs de suivi : taux de respect des délais, MTTR moyen, taux de visites préventives réalisées dans les délais
- ☐ Pénalités en cas de non-respect des SLA : [À COMPLÉTER]

5 Article 5 — Traçabilité et carnet d'entretien

Chaque intervention, qu'elle soit préventive ou corrective, est consignée dans le livret / carnet d'entretien de l'installation, conformément aux arrêtés du 21 décembre 1993 et du 12 novembre 1990. Le carnet est tenu à jour et accessible au Client.

- ☐ Nature de l'intervention (préventive / corrective / dépannage)
- ☐ Date, heure d'arrivée et de fin d'intervention
- ☐ Identité de l'intervenant et de la société
- ☐ Constats, points de contrôle vérifiés, mesures relevées
- ☐ Pièces remplacées et travaux réalisés
- ☐ Réserves éventuelles et préconisations de remise en conformité
- ☐ Support du carnet : [À COMPLÉTER — papier sur site et/ou registre numérique consultable à distance]

6 Article 6 — Gestion des pièces de rechange

Le contrat précise quelles pièces sont incluses dans le forfait et lesquelles sont facturées en supplément, ainsi que les délais d'approvisionnement et le sort des pièces de sécurité.

- ☐ Petites pièces d'usure incluses au forfait : [À COMPLÉTER — ex. galets, axes, goupilles, consommables, lubrifiants]
- ☐ Organes de sécurité (cellules, bords sensibles, limiteurs d'effort, systèmes anti-chute du tablier) : modalités de remplacement [À COMPLÉTER]
- ☐ Pièces hors forfait : remplacement sur devis validé avant intervention
- ☐ Délai d'approvisionnement des pièces courantes / spécifiques : [À COMPLÉTER]
- ☐ Solution provisoire de mise en sécurité en attente de pièce : [À COMPLÉTER]

7 Article 7 — Validation post-intervention

Toute intervention se clôt par une validation contradictoire attestant de la remise en service et de la conformité sécurité.

- ☐ Bon d'intervention émis et signé (sur site ou dématérialisé)
- ☐ Vérification des fonctions de sécurité après intervention (détection, effort de fermeture, arrêt d'urgence)
- ☐ Mention de la remise en service ou du maintien hors service motivé
- ☐ Mise à jour du carnet d'entretien dans la foulée
- ☐ Modalité de validation côté Client : [À COMPLÉTER — signature site, validation centralisée, délai de contestation]

8 Article 8 — Obligations des parties

Le Prestataire s'engage à :

- ☐ Disposer du personnel qualifié et formé requis et des assurances en vigueur

- ☐ Respecter les périodicités réglementaires et les SLA contractualisés
- ☐ Tenir le carnet d'entretien à jour pour chaque installation
- ☐ Signaler par écrit toute non-conformité ou risque sécurité constaté

Le Client s'engage à :

- ☐ Donner accès aux installations et aux locaux nécessaires
- ☐ Communiquer la documentation technique disponible (dossier de maintenance / notices)
- ☐ Désigner un interlocuteur et un canal de déclaration des demandes
- ☐ Régler les prestations selon l'Article 9

9 Article 9 — Prix et révision

- ☐ Montant forfaitaire annuel de la maintenance préventive : [À COMPLÉTER] € HT
- ☐ Tarification du correctif inclus / hors forfait : [À COMPLÉTER]
- ☐ Taux horaire main-d'œuvre et frais de déplacement hors forfait : [À COMPLÉTER]
- ☐ Modalités de facturation (par site / consolidée) : [À COMPLÉTER]
- ☐ Clause de révision annuelle du prix (indice de référence) : [À COMPLÉTER]

Les fourchettes de prix du marché sont indicatives et varient fortement selon le type d'installation, la zone et le niveau de service : à valider par devis.

10 Article 10 — Durée, résiliation et réversibilité

- ☐ Durée initiale du contrat : [À COMPLÉTER — ex. 12 / 24 / 36 mois]
- ☐ Reconduction : [À COMPLÉTER — tacite ou expresse, préavis]
- ☐ Conditions de résiliation (préavis, manquement grave) : [À COMPLÉTER]
- ☐ Réversibilité : restitution du carnet d'entretien à jour, de l'inventaire et de l'historique des interventions au terme du contrat

11 Article 11 — Exclusions et hors-forfait

- ☐ Dégradations dues à un usage anormal, à un acte de vandalisme ou à un sinistre
- ☐ Travaux de mise en conformité / modernisation non prévus au forfait (sur devis)
- ☐ Modifications de l'installation par un tiers non autorisé par le Prestataire
- ☐ Génie civil, alimentation électrique et travaux de gros œuvre liés à l'installation
- ☐ Autres exclusions : [À COMPLÉTER]

12 Article 12 — Annexes

- ☐ Annexe 1 — Inventaire des installations et sites couverts
- ☐ Annexe 2 — Grille des SLA et délais par niveau de priorité
- ☐ Annexe 3 — Modèle de bon d'intervention et de carnet d'entretien
- ☐ Annexe 4 — Checklist de visite d'entretien (ci-dessous)
- ☐ Annexe 5 — Attestations d'assurance et qualifications du Prestataire

13 Annexe 4 — Checklist de visite d'entretien

Trame de points de contrôle pour la visite périodique d'une porte automatique piétonne ou d'un portail motorisé. À adapter au type d'installation et à la notice constructeur. Les points relatifs à la détection et à l'effort de fermeture renvoient aux exigences de sécurité d'usage (NF EN 16005 pour les portes piétonnes).

Champs de traçabilité (carnet d'entretien)

- ☐ Site / référence installation : [À COMPLÉTER]
- ☐ Type et marque de l'installation : [À COMPLÉTER]
- ☐ Date et heure de la visite : [À COMPLÉTER]
- ☐ Intervenant / société : [À COMPLÉTER]
- ☐ Nature : visite préventive périodique

Mécanique et structure

- ☐ État du guidage : rails, galets, roulements — propreté et usure
- ☐ Articulations, charnières, pivots et fixations
- ☐ Système d'équilibrage et anti-chute du tablier (le cas échéant)
- ☐ État des vantaux / tablier, joints et brosses
- ☐ Lubrification des éléments mobiles

Motorisation et commande

- ☐ État et fixation du moteur / opérateur
- ☐ Armoire de commande, câblage et connexions
- ☐ Organes de commande et télécommandes
- ☐ Réglages des vitesses d'ouverture et de fermeture

Sécurité (points critiques)

- ☐ Détection de présence : champs intérieur et extérieur de la zone de passage
- ☐ Cellules photoélectriques et radars — test de déclenchement
- ☐ Bords sensibles et limiteurs d'effort — test de réaction

- ☐ Mesure de l'effort dynamique aux points dangereux (valeur de référence NF EN 16005 : ne pas dépasser 150 N — à vérifier au texte en vigueur et à la notice)
- ☐ Arrêt d'urgence et déverrouillage / ouverture de secours
- ☐ Signalisation et éclairage associés (le cas échéant)

Clôture de visite

- ☐ Anomalies constatées : [À COMPLÉTER]
- ☐ Pièces remplacées : [À COMPLÉTER]
- ☐ Préconisations / réserves : [À COMPLÉTER]
- ☐ Remise en service confirmée : oui / non (si non, motif)
- ☐ Prochaine visite préventive planifiée : [À COMPLÉTER]
- ☐ Carnet d'entretien mis à jour
- ☐ Bon d'intervention signé

PASSER À L'ACTION

Vos sites méritent un pilotage cohérent et performant.

Harmony by Depanneo reprend votre parc, structure vos SLA et centralise le pilotage de votre maintenance sur l'ensemble de vos sites — partout en France. Demandez un audit de parc : on évalue vos installations et on cadre votre maintenance.

[Demander un audit de parc](#)

ou 07 57 93 93 39