

Dossier de consultation Nettoyage de copropriété

Cahier des charges des parties communes, fréquences par zone, grille de comparaison de devis, rapport mensuel et préparation de l'assemblée générale.

Gratuit, sans inscription. Mis à jour le 17 octobre 2026.

Sommaire

1	Comment utiliser ce dossier
2	Cinq questions à régler avant de consulter
3	Trame de cahier des charges des parties communes
4	Tableau de fréquences par zone
5	Grille de comparaison de devis (à imprimer)
6	Modèle de rapport mensuel
7	Suivi des dégradations (à imprimer)
8	Préparer l'assemblée générale
9	Clauses de contrat à relire
10	Les trente premiers jours
11	Les erreurs qui coûtent cher
12	Glossaire
13	Un devis, une visite des lieux

1. Comment utiliser ce dossier

Ce dossier aide les syndicats et les conseils syndicaux à choisir une entreprise de nettoyage des parties communes sans se perdre dans des devis impossibles à comparer, puis à vérifier que le travail est fait et à pouvoir le montrer en assemblée générale. Il convient pour une mise en concurrence, un changement de prestataire ou un renouvellement. Vous pouvez l'utiliser avec n'importe quel prestataire, y compris sans nous.

Il s'adresse aux syndicats et gestionnaires d'immeubles, aux conseils syndicaux, aux gestionnaires de résidences et aux bailleurs. Pour la prestation elle-même, voyez sanilut.fr/services/nettoyage-copropriete.

Ce document donne des repères pratiques. Les règles de convocation, de majorité et de mise en concurrence dépendent du règlement de copropriété et de la loi : il ne constitue pas un conseil juridique. Rapprochez-vous de votre syndic ou d'un professionnel du droit pour les points qui engagent la copropriété.

2. Cinq questions à régler avant de consulter

Un prestataire ne peut pas chiffrer sérieusement un nettoyage de copropriété si la copropriété ne sait pas ce qu'elle attend. Répondez par écrit, même en deux lignes.

Question	Pour vous aider	Votre réponse
1. Quelles parties communes, combien d'entrées ?	Halls, escaliers, paliers, ascenseurs, local poubelles, local vélos, sous-sols, parking, cour. Nombre de bâtiments, d'entrées, d'étages.	
2. Quels revêtements et équipements ?	Carrelage, pierre, marbre, sol souple, moquette, miroirs d'ascenseur, vitrerie de hall.	
3. À quel moment le prestataire passe-t-il ?	Tôt le matin, en milieu de journée, jour fixe. Créneaux à éviter : collecte des déchets, école, livraisons.	
4. Quels accès et quelles consignes ?	Badge, clé, digicode, local technique. Qui remet, qui reprend, perte. Consignes du règlement de copropriété.	
5. Comment être informé ?	Rapport mensuel avec photos, interlocuteur joignable, point trimestriel avec le conseil syndical.	

3. Trame de cahier des charges des parties communes

Cochez les rubriques que vous reprenez dans votre document.

	Rubrique	À renseigner
	Résidence	Adresse, bâtiments, entrées, étages, logements
	Zones à entretenir	Liste ou plan des parties communes
	Passages réguliers	Hall, cage d'escalier, ascenseur, local poubelles, jours de passage
	Prestations de fond	Sols, vitres, sous-sols, locaux vélos : fréquence
	Parking	Prestation distincte, à planifier à part
	Interventions à la demande	Tags, remise en ordre avant assemblée, incident
	Produits	Produits écolabellisés si souhaité
	Accès et sécurité	Clés, badges, consignes
	Dégradations	Signalement et transmission au syndic
	Continuité	Remplacement d'un agent absent
	Suivi	Rapport mensuel, interlocuteur, point périodique

4. Tableau de fréquences par zone

Il n'existe pas de fréquence universelle : elle dépend de la taille de l'immeuble, du nombre de logements, de la saison et de la fréquentation. Point de départ à discuter après la visite des lieux ; la dernière colonne est à remplir.

Zone	Rythme de départ	À préciser	Votre choix
Hall d'entrée	Plusieurs fois par semaine selon la fréquentation	Sols, boîtes aux lettres, digicode, vitrage, paillason	
Cage d'escalier et paliers	Passage régulier, par étage	Marches, rampes, plinthes, interrupteurs, vitres	
Ascenseur et miroirs	Passage régulier	Sol, parois, miroirs, boutons, rails	
Local poubelles	Passage régulier, désinfection	Sol, bacs, murs, écoulement, jour de collecte	
Sous-sols, locaux vélos	Passage de fond périodique	Balayage, lavage, zones oubliées	
Vitrerie des parties communes	Passage de fond périodique	Intérieur seul ou aussi extérieur, accès en hauteur	
Cour et abords	À définir selon le site	Balayage, déchets, feuilles, entrées	
Parking	Prestation distincte	À planifier à part	

5. Grille de comparaison de devis

Un devis moins cher peut simplement oublier la moitié des zones. Comparez d'abord ce qui est écrit, puis remplissez une colonne par prestataire.

Critère	Ce que le devis doit préciser	Signal d'alerte
Périmètre	Zones, entrées, étages, tâches listés	« Entretien des parties communes » sans détail
Fréquences	Rythme par zone, jours de passage	Fréquence globale jamais détaillée
Durée et effectif	Temps de passage, nombre d'agents	Aucune indication de temps
Prestations de fond	Sous-sols, vitres, locaux vélos : inclus ou non	Tout est « sur demande »
Preuve du passage	Rapport, photos, pointage	Aucun moyen de vérifier un passage
Dégradations	Qui signale quoi, sous quel délai	Aucune procédure écrite
Assurance	Responsabilité civile professionnelle en vigueur	Attestation introuvable ou refusée
Interlocuteur, urgence	Qui joindre, comment, sous quel délai	Prestataire injoignable en urgence
Conditions	Durée, préavis, révision, arrêt	Engagement long sans sortie

Critère	Prestataire A	Prestataire B	Prestataire C
Périmètre détaillé			
Fréquences par zone			
Prestations de fond			
Rapport et photos			
Assurance fournie			
Interlocuteur, urgence			
Conditions d'arrêt			

6. Modèle de rapport mensuel

Un rapport mensuel donne au syndic de quoi répondre aux réclamations et au conseil syndical de quoi contrôler. Exigez-le de n'importe quel prestataire.

Rubrique	Contenu attendu	Rempli
Résidence et mois	Adresse, période, interlocuteur	
Passages réalisés	Dates, heures d'arrivée et de départ, zones traitées	
Tâches datées et signées	Hall, escaliers, ascenseur, local poubelles, prestations de fond	
Photos horodatées	Avant et après, pour les zones principales	
Dégradations signalées	Description, emplacement, photo, date de constat	
Interventions à la demande	Tags, remise en ordre, incident, avec le motif	
Points ouverts	Ce qui reste à décider ou à réparer	

7. Suivi des dégradations

Une dégradation signalée tôt coûte moins cher qu'une dégradation découverte en assemblée. Imprimez ce tableau et tenez-le avec le syndic.

Date	Emplacement	Description	Transmis au syndic le	Suite donnée

8. Préparer l'assemblée générale

Quand le contrat de nettoyage est à l'ordre du jour, les questions reviennent presque toujours aux mêmes sujets. Mieux vaut y répondre avant le vote que pendant. Cochez ce qui est prêt.

	À préparer	Contenu
	Ce que la copropriété paie	Périmètre, fréquences, prestations incluses et non incluses, zone par zone
	Pourquoi ce prestataire	Grille de comparaison remplie, offres consultées
	Comment on contrôle	Rapport mensuel, interlocuteur, point trimestriel avec le conseil syndical
	En cas de problème	Signalement, délai de reprise, conditions d'arrêt
	Pièces à joindre	Devis, cahier des charges, attestation d'assurance, modèle de rapport

Les règles de convocation, de majorité et de mise en concurrence dépendent du règlement de copropriété et de la loi : rapprochez-vous de votre syndic ou d'un professionnel du droit.

9. Clauses de contrat à relire

Cochez ce que vous avez vérifié avant la signature.

	Clause	Ce qu'il faut vérifier
	Durée, reconduction, préavis	Comment peut-on arrêter, et à quel moment
	Révision	Quand elle s'applique, selon quelle règle
	Périmètre et fréquences	Repris du cahier des charges, annexe comprise
	Assurance	Attestation de responsabilité civile professionnelle
	Sous-traitance	Recours éventuel et information du syndic
	Clés, badges, codes	Gestion et procédure en cas de perte
	Rapport mensuel	Contenu, date de remise, destinataires
	Dégradations	Signalement et délai de transmission
	Remplacement et reprises	Agent absent, reprise après anomalie
	Modifications	Ajout ou retrait d'une prestation (avenant)

10. Les trente premiers jours

Un nettoyage de copropriété se réussit au démarrage. Voici le calendrier que nous conseillons, quel que soit le prestataire.

Moment	Action	Qui
Avant le premier passage	Visite des parties communes : entrées, étages, locaux, accès, points sensibles. Montrer ce qui fait le plus réagir les habitants.	Syndic, conseil syndical, prestataire
Jour du premier passage	Vérifier accès, remise des clés ou badges, présentation de l'équipe, manière de signaler un problème.	Syndic
Après une semaine	Premier point rapide : ce qui va bien, ce qui manque, premières remarques des habitants.	Syndic et prestataire
À trente jours	Premier bilan avec le rapport mensuel, ajustement des fréquences, changements formalisés par écrit.	Syndic, conseil syndical, prestataire

11. Les erreurs qui coûtent cher

- Comparer des devis qui ne reposent pas sur le même cahier des charges.
- Choisir sur le seul montant : un devis très bas peut oublier des zones ou les prestations de fond.
- Ne pas faire visiter les parties communes avant le devis.
- Ne pas prévoir de preuve de passage : sans rapport ni photos, les réclamations se règlent à l'aveugle.
- Laisser les dégradations s'accumuler faute de procédure de signalement.
- Confondre le nettoyage des parties communes et celui du parking, qui est une prestation à part.
- Signer un engagement long sans lire les conditions d'arrêt.

12. Glossaire

Terme	Sens
Syndic	Mandataire qui gère la copropriété et met en œuvre les décisions de l'assemblée.
Conseil syndical	Groupe de copropriétaires qui assiste et contrôle le syndic.
Parties communes	Hall, escaliers, ascenseurs, locaux communs, sous-sols, cour, parking selon le règlement.
Passage de fond	Intervention plus profonde et moins fréquente : sols, vitres, sous-sols.
Rapport mensuel	Compte rendu avec tâches datées, photos et dégradations signalées.
Avenant	Modification écrite d'un contrat en cours.
Préavis	Délai à respecter avant d'arrêter un contrat.

13. Un devis, une visite des lieux

On nous demande souvent un prix au mètre carré ou à l'entrée. Nous préférons ne pas en annoncer sans avoir vu les lieux : deux immeubles de même taille ne demandent pas le même travail si l'un a un hall en marbre, un ascenseur et trois sous-sols, et l'autre une cage d'escalier simple.

Le devis est établi 24 à 48 h après la visite technique des lieux. L'intervention est possible 24 à 72 h après la confirmation (signature) du devis.

Notre prestation s'appelle « Nettoyage de copropriété et parties communes ». Elle s'adresse aux syndics et aux conseils syndicaux, à Paris, en Île-de-France et à Lyon. Plus d'informations sur sanilut.fr/services/nettoyage-copropriete.

SANILUT GROUP

L'excellence du nettoyage professionnel.

Téléphone : 09 74 06 92 05

E-mail : contact@sanilut.fr

Devis : sanilut.fr/devis

Agence : 231 rue Saint-Honoré, 75001 Paris