

Guide de remplissage

Cahier des charges de nettoyage des parties communes

Compagnon du modèle de cahier des charges, version octobre 2026. Comptez 30 minutes pour remplir le modèle avec ce guide à côté. Libre de réutilisation, en citant la source : **Domicéo** — <https://domicéo.fr/nettoyage-copropriete/>

Avant de commencer : les 4 documents à avoir sous la main

Document	Ce que vous y trouvez	Où le trouver
Règlement de copropriété et état descriptif de division	Nombre de lots, bâtiments, escaliers, parties communes	Extranet du syndic, ou demande au syndic
Contrat d'entretien en cours (s'il existe)	Rythme actuel, préavis, date d'échéance	Extranet du syndic
Dernier procès-verbal d'assemblée générale	Seuil de mise en concurrence voté, budget d'entretien	Extranet du syndic
Calendrier de collecte des déchets	Jours de sortie des bacs, rattrapage des jours fériés	Site de la commune ou de l'intercommunalité

Rubrique par rubrique

1. L'immeuble

- **Lots** : comptez les lots principaux (logements, commerces), pas les caves et parkings.
- **Gardien** : s'il y en a un, notez ce qu'il garde (sortie des bacs, par exemple). Le prestataire ne doit pas chiffrer deux fois la même tâche.
- **Revêtements** : le marbre et la pierre demandent des produits au pH neutre ; un prestataire qui ne pose pas la question en visite est un signal faible.

2. Zones et fréquences

- Partez de **ce qui se salit vite** : hall, ascenseur, local poubelles. Le reste peut suivre un rythme plus lent.
- **Un rythme différent par zone est normal** et fait souvent baisser le prix sans perte de propreté.
- Les plaintes récurrentes en AG désignent la zone dont le rythme est trop bas : commencez par elle.
- Cochez « Non concerné » plutôt que de laisser vide : une ligne vide se discute, une case cochée non.

3. Conteneurs et local poubelles

- Recopiez les **jours de collecte** depuis le calendrier de la commune ; notez l'horaire limite de sortie s'il existe.
- La sortie des bacs se paie souvent **à part** : c'est un passage à heure fixe, parfois tous les jours de collecte, même quand le ménage est hebdomadaire.
- À Paris, le règlement sanitaire impose le nettoyage des récipients après chaque vidage (art. 79). Ailleurs, consultez le règlement sanitaire de votre département.

4 et 5. Tâches et niveau de finition

- Gardez la liste « exclu, sauf devis » : c'est elle qui évite la facture surprise pour les encombrants.
- Les critères de finition servent au contrôle. Sans eux, « ce n'est pas propre » reste une opinion.

6. Personnel, matériel et produits

- Un **intervenant attitré** connaît l'immeuble et réduit les oublis. Demandez qui le remplace en cas d'absence, et sous quel délai.
- Notez le **nombre de clés et badges** remis : la restitution en fin de contrat se fait sur cette base.

7 et 8. Urgences, jours et horaires

- Un délai d'urgence de 4 h coûte plus cher qu'un délai de 24 h : choisissez selon l'immeuble (parking, commerces, fréquence des dégâts des eaux).
- Évitez les passages aux heures de pointe dans le hall (8 h – 9 h) si l'immeuble est très habité.

9. Suivi et contrôle

- La **fiche de passage** (annexe A) est le minimum : sans elle, impossible de prouver un passage manqué.
- Prévoyez ce qui se passe si un passage n'est pas fait : déduction sur facture ou passage de rattrapage. Écrit à l'avance, cela ne se négocie plus.

10. Documents à demander

- **Attestation de vigilance URSSAF** : obligatoire pour un contrat d'au moins 5 000 € HT, à la signature puis tous les 6 mois (Code du travail, art. L8222-1 et D8222-5). Un forfait de 420 € HT par mois sur un an atteint déjà ce seuil.
- Vérifiez l'attestation en ligne sur le site de l'URSSAF avec le code de sécurité qu'elle porte.

11. Durée et résiliation

- Une **période d'essai** de 1 à 3 mois permet de tester sans attendre l'échéance annuelle.
- **Changer de prestataire** : les agents affectés à l'immeuble peuvent être repris, sous conditions (notamment 6 mois d'affectation au site), par le nouveau prestataire (convention collective de la propreté, article 7). Prévenez le nouveau prestataire tôt, la reprise prend du temps.

12. Prix

- Comparez à **périmètre égal** : même document envoyé à tous, puis demandez le **temps prévu par passage** et le **nombre de passages par mois**. Un forfait bas avec 20 minutes par passage n'est pas une économie.
- Au-delà du seuil voté en AG, la **mise en concurrence est obligatoire** (loi du 10 juillet 1965, art. 21) : ce modèle sert justement à rendre les devis comparables.

Avant d'envoyer : la vérification en 6 points

- ☐ Chaque zone de la rubrique 2 a une case cochée, y compris « Non concerné »
- ☐ Les jours de collecte sont recopiés en rubrique 3
- ☐ Les exclusions de la rubrique 4 sont relues et complétées
- ☐ Le délai de correction d'un écart est rempli en rubrique 9
- ☐ Le préavis et la durée sont choisis en rubrique 11
- ☐ Le document est validé par le conseil syndical

Guide proposé par Domiceo, entreprise de nettoyage de copropriétés en Île-de-France — NK2 SERVICES PRO, 8 rue de Vuillefroy de Silly, 94150 Rungis · 07 67 34 15 21 · <https://domiceo.fr>

Les références réglementaires sont données à titre d'information, à jour en octobre 2026 ; elles ne remplacent pas un conseil juridique.