

Setemi

10, rue Ernest Renan
92130 Issy les Moulineaux

13 NOV. 2006

chauffage

Setemi
Thermo

climatisation

Setemi
Climo

ventilation

Setemi
Vento

traitement des eaux

Setemi
H2o

Contrat d'exploitation

Eau chaude sanitaire - Traitement d'eau

Surpression

P2

13 NOV. 2006

N° 1128

Entre les soussignés :

Syndicat de Copropriétaires
Résidence Constellation
57 bis/67, boulevard Exelmans
75016 PARIS

Représentés par :

LOISELET & DAIGREMONT
67, route de la Reine
92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX

Agissant en qualité de :

SYNDIC

Ci-après dénommés, LE CLIENT,

Et :

La Société **SETEMI**, dont le siège social est à *Issy les Moulineaux (92130) 10 rue Ernest Renan*, inscrite au registre de commerce de Nanterre, sous le numéro 317 959 526, représentée par *Monsieur Philippe TAUBREGEAS*, agissant en qualité de *Président*.

téléphone :

01 40 93 01 79 (24 h/24)
01 40 93 00 03

télécopie :

01 40 93 03 75

Ci-après dénommée, L'EXPLOITANT,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

S.A.S. au capital de 147.000 €

Siret 317 959 526 00037
317 959 526 R.C.S. Nanterre
Code APE 748 K
N° TVA U.E. : FR 87 317 959 526

Sommaire

Article I	Objet du contrat	Page n° : 4
Article II	Obligations des contractants	Page n° : 4
Article III	Fournitures et prestations de l'Exploitant	Page n° : 6
Article IV	Travaux et fournitures non compris	Page n° : 6
Article V	Essais et vérifications	Page n° : 7
Article VI	Période de fourniture	Page n° : 8
Article VII	Facturation des fournitures et prestations	Page n° : 8
Article VIII	Révision de prix	Page n° : 9
Article IX	Conditions de paiement	Page n° : 9
Article X	Durée du contrat	Page n° : 10
Article XI	Pénalités et résiliation	Page n° : 10
Article XII	Cession de l'immeuble ou des appartements et locaux	Page n° : 11
Article XIII	Cas de force majeure	Page n° : 12
Article XIV	Assurance	Page n° : 12
Article XV	Déchéance	Page n° : 13
Article XVI	Obligations réciproques	Page n° : 13

.../...

Article XVII Attribution de juridiction

Page n° : 14

Annexe 1 Description des installations

Page n° : 15

Annexes

Page n° : 16

Article I - Objet du contrat

Le présent contrat a pour but d'assurer l'exploitation et la gestion technique des installations décrites à l'Annexe 1 du présent contrat, et notamment la conduite, la surveillance et l'entretien courant de l'ensemble des équipements assurant :

L'EAU CHAUDE SANITAIRE

LE TRAITEMENT D'EAU

LA SURPRESSION

Article II - Obligations des contractants

1 - L'Exploitant s'engage à :

- a) assurer la direction et la surveillance de la production d'eau chaude sanitaire ainsi que tout autre matériel indiqué à l'Annexe 1,
- b) fournir la main d'œuvre et les diverses prestations connexes fixées à l'Article III, ci-après,
- c) faire son affaire de tout ce qui concerne les fournitures et prestations qui lui sont confiées,
- d) exécuter les différentes opérations d'entretien à caractère préventif (vérifications, réglages, démontages périodiques), en fonction d'un programme établi en accord avec le CLIENT,
- e) maintenir en bon état les équipements techniques,
- f) fournir au CLIENT, en temps utiles, des propositions chiffrées d'entretien curatif,

- g) étudier des améliorations possibles en tenant compte de :
 - l'état du matériel, son rendement qualitatif et quantitatif,
 - la répétition des pannes groupées selon les causes,
 - les anomalies constatées lors des opérations préventives.
- h) tenir un journal de bord comportant :
 - la mention des travaux d'entretien effectués,
 - la relation des accidents, incidents ou difficultés rencontrés en chaufferie ou sous-station ou dans le reste de l'installation.

2 - Le Client s'engage à :

- a) fournir les documents techniques relatifs aux installations qui seront considérées comme base de l'exploitation,
- b) assurer le maintien des locaux techniques et chaufferies en bon état, clos et couverts, conformément aux règlements de police d'assurance en vigueur, ainsi que la mise en conformité des lieux et des installations par rapport aux nouvelles réglementations qui pourraient intervenir,
- c) exécuter toutes prestations et fournitures non mentionnées à l'Article III, ci-après, et qui seront nécessaires à la bonne marche de l'installation, en particulier éclairage et force motrice, eau d'alimentation de l'installation,
- d) payer à l'EXPLOITANT, aux dates fixées à l'Article IX, les factures établies, conformément aux dispositions des Articles VII et VIII,
- e) n'apporter aux installations actuelles et reconnues existantes, aucune modification sans accord écrit de l'EXPLOITANT,
- f) assurer l'entretien des installations, hors chaufferie (éventuellement par les soins de l'EXPLOITANT).

Article III - Fournitures et prestations de l'Exploitant

L'EXPLOITANT assurera les fournitures et prestations dont il aura l'exclusivité :

- a) l'EXPLOITANT s'engage à mettre à la disposition du CLIENT, les techniciens spécialisés nécessaires à la réalisation des prestations prévues dans le présent contrat,
- b) 1 visite mensuelle pour l'entretien courant de tout le matériel visé à l'Annexe 1, à savoir (voir annexes) :
 - vérification des appareils de contrôle et de sécurité des circuits électriques,
- c) l'organisation, la direction et la surveillance de l'entretien du matériel,
- d) les appels sont enregistrés 24h/24, 365 jours par an,
- e) les dépannages, en cas d'arrêt de la production d'eau chaude, sur appel téléphonique, dimanches et jours fériés,
- h) la fourniture de l'outillage et des instruments de mesures nécessaires à la réalisation des obligations du présent contrat.

Article IV - Travaux et fournitures non compris

Ne sont pas inclus au présent contrat :

- la fourniture de l'eau nécessaire au remplissage des installations,
- la fourniture de l'électricité nécessaire à l'éclairage et à l'alimentation des appareils installés,

- la fourniture de pièces et de matériel de rechange, ainsi que la main d'œuvre y afférente, pour lesquels il sera établi une facturation,
- le détartrage des réseaux de distribution,
- les interventions de toute nature sur les réseaux de l'eau chaude sanitaire hors chaufferie, notamment :
 - . modification de tuyauteries,
 - . déplacement ou remplacement de radiateur,
 - . réparation ou changement de vanne de sectionnement, de pied de colonne, de té de réglage ou de robinet,
 - . les contrôles réglementaires effectués par un organisme agréé,
 - . tous travaux de génie civil, menuiserie, serrurerie, etc...,
- L'EXPLOITANT assure sous sa responsabilité exclusivement les opérations prévues dans le présent contrat et ne peut être rendu responsable des défauts relevant d'une mauvaise conception, d'un mauvais montage des équipements non installés par ses soins ou de leur mauvais entretien antérieur.

Article V - Essais et vérifications

LE CLIENT peut, à tout moment, procéder à toutes vérifications utiles et faire contrôler les installations par un expert ou un organisme technique habilité, sans que ces contrôles ne dégagent en rien la responsabilité de l'EXPLOITANT qui demeure pleine et entière.

L'EXPLOITANT remettra AU CLIENT les relevés permettant de suivre les conditions d'exploitation de l'installation. En particulier, il lui fournira, à sa demande, les relevés de températures intérieures effectuées dans les locaux témoins et les conditions climatiques extérieures correspondantes.

Article VI - Période de fourniture

L'EXPLOITANT s'engage à assurer le fonctionnement des installations à dater de la signature du contrat :

Eau chaude sanitaire : toute l'année.

Article VII - Facturation des fournitures et prestations

En contrepartie des fournitures et prestations fixées à l'Article III, ci-dessus, l'EXPLOITANT facturera la somme de :

<i>Eau chaude sanitaire</i>	<i>3.196,00 €</i>
<i>Traitement d'eau</i>	<i>780,00 €</i>

<i>Redevance annuelle H. T.</i>	<i>3.976,00 €</i>
<i>T.V.A. 5,50 %</i>	<i>218,68 €</i>

<i>Redevance annuelle T.T.C.</i>	<i>4.194,68 €</i>

Variation des taxes

En cas de variation du taux des taxes, le prix toutes taxes comprises sera recalculé au moment de la facturation en appliquant au prix hors taxes, les nouveaux taux sur la valeur ajoutée majorés de leur incidence.

Article VIII - Révision des prix

Les éléments de facturation, fixés à l'Article VII, ci-dessus, correspondant aux conditions économiques ou connues le jour de l'établissement du présent contrat et caractérisées par les valeurs de base des paramètres par application des formules fixées ci-après, étant bien précisé que lesdits paramètres ont été choisis, uniquement pour caractériser conventionnellement l'incidence des variations des conditions économiques sur les prix des fournitures et prestations de l'EXPLOITANT. (Celui-ci étant responsable à tout moment du choix des personnes, matières et moyens à utiliser, n'est aucunement tenu de faire appel, effectivement à ceux correspondant aux paramètres choisis).

$$P'2 = P2 (ICHTTS1'/ICHTTS1)$$

Dans la formule, ci-dessus, les lettres ont la signification suivante :

$P2$ & $P'2$ = Valeur prix initial et final.

$ICHTTS1$ & $ICHTTS1'$ = Valeur initiale et finale de l'indice du coût horaire de travail de tous salariés, publiée par l'INSEE.

Cette formule de révision n'est applicable que dans la mesure où elle n'est pas contraire à la législation en vigueur au moment de la facturation.

Article IX - Conditions de paiement

La redevance annuelle prévue à l'Article VII, ci-dessus, fera l'objet de quatre acomptes dont les dates d'échéances seront fixées aux dates suivantes :

1^{er} Janvier - 1^{er} Avril - 1^{er} Juillet - 1^{er} Octobre

de chaque année, payable à réception, sans escompte.

Ces acomptes seront égaux au quart du prix forfaitaire révisé de l'année précédente et sont exigibles le 1^{er} du mois suivant la facturation.

Une facturation unique d'ajustement annuel comprendra l'application des formules de révision.

Article X - Durée du contrat

Le présent contrat est établi pour une durée d'UN AN à compter de sa date de signature.

*X un an et non je, un l
et remplacé*

Toutefois, s'il n'est pas dénoncé ^{UN} ~~TROIS~~ MOIS avant la date d'échéance, par l'une des deux parties contractantes, il se continuera par tacite reconduction par périodes annuelles.

Article XI - Pénalités et résiliation

En cas d'arrêt de la fourniture d'eau chaude, pendant plus de dix jours consécutifs, par suite d'une faute imputable à l'EXPLOITANT, le CLIENT pourra de plein droit, aux frais de celui-ci, assurer ou faire assurer par toute entreprise de son choix, les fournitures et prestations normalement dues par l'EXPLOITANT défaillant.

Si l'arrêt total est dû à une faute imputable à l'EXPLOITANT, non seulement, les redevances dues par le CLIENT à l'EXPLOITANT subiront de plein droit l'abattement correspondant à la valeur des prestations non assurées, mais le CLIENT pourra appliquer à l'EXPLOITANT au-delà des trois premiers jours d'interruption, considérés comme suffisants pour permettre à celui-ci d'y remédier, une pénalité égale à la moitié de ladite valeur.

Enfin, si la défaillance de l'EXPLOITANT se prolongeait pendant plus d'un mois, le CLIENT pourra de plein droit, huit jours après l'envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure, exiger la résiliation pure et simple du contrat d'exploitation.

Les pénalités ou droit de résiliation, stipulées au présent article ne sont toutefois pas applicables dans les cas de force majeure, tels qu'ils sont définis à l'Article XIII ci-après.

En cas de retard de paiement par le CLIENT des redevances dues par lui à l'EXPLOITANT, celui-ci pourra de plein droit, quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure, suspendre la fourniture d'eau chaude, sans que le CLIENT puisse faire assurer ces fournitures et prestations, ni par lui-même, ni par une entreprise tierce.

Si le défaut de paiement se prolongeait huit jours après l'envoi, l'EXPLOITANT, d'une seconde lettre recommandée expédiée au moins quinze jours après la première pourra entamer vis-à-vis du CLIENT toutes poursuites de droit commun pour obtenir le remboursement des sommes, intérêts de retard au taux légal compris, qui lui seront dues et toutes indemnités qu'il jugerait équitables pour compenser la perte de ce contrat.

Article XII - Cession de l'immeuble ou des appartement et locaux

Les dispositions du présent contrat souscrites par le CLIENT, en qualité de propriétaire (ou de représentant légal des propriétaires) de l'immeuble (ou des appartements et locaux le constituant) engagent expressément, vis-à-vis de l'EXPLOITANT, leurs ayants-droit ou successeurs éventuels (ou ceux des propriétaires de ces immeubles ou appartements et locaux). Le CLIENT se porte fort vis-à-vis de l'EXPLOITANT, de l'adhésion aux présentes dispositions des ayants-cause à titre particulier, notamment de tout cessionnaire éventuel.

Article XIII - Cas de force majeure

Il est convenu que sont assimilés aux cas de force majeure, non seulement les faits de guerre, grève etc... mais d'une façon générale, tous les faits ou événements impossibles à prévoir ou à éviter et qui mettent l'EXPLOITANT ou ses sous-traitants dans l'impossibilité absolue d'exécuter tout ou partie de leurs engagements ou d'éviter le dommage qui s'est produit.

Dans tous les cas de force majeure prolongée entraînant ou risquant d'entraîner des restrictions permanentes ou même un arrêt de longue durée dans la fourniture d'eau chaude, l'EXPLOITANT devra proposer au CLIENT une adaptation provisoire du contrat à cette situation, notamment dans ses clauses de facturation, étant bien précisé qu'en tout état de cause les redevances de location des installations restent dues dans leur totalité par le CLIENT, sauf moratoire résultant de dispositions légales.

Article XIV - Assurance

L'EXPLOITANT déclare avoir souscrit auprès d'une compagnie notoirement connue, une assurance couvrant notamment entre autres garanties, les conséquences pécuniaires qu'il peut encourir dans les cas d'accidents causés aux tiers et engageant sa responsabilité. Dans le cadre des obligations du présent contrat, la responsabilité de l'EXPLOITANT vis-à-vis DU CLIENT, pour tout dommage causé dont l'EXPLOITANT serait reconnu responsable, est limitée aux plafonds des garanties accordées par ses assureurs.

Il est précisé que sont exclus les dommages dus à un cas de force majeure tel que défini par la législation et reconnu par la jurisprudence ou déterminé comme ci-après :

De convention expresse entre les parties, est considéré comme cas de force majeure exonérant l'EXPLOITANT de sa responsabilité, tout fait ou événement imprévisible et inévitable qui le met, lui ou ses sous-traitants, dans l'impossibilité d'exécuter tout ou partie de ses engagements ou qui ne lui permet pas d'empêcher le dommage qui s'est produit, tels que : faits de guerre, émeutes, mouvements populaires, manifestations quelconques, grèves (non compris celles spécifiques à son personnel), coupures intempestives d'électricité, gaz ou d'eau.

Article XV - Déchéance

La résiliation du présent contrat aura lieu de plein droit en cas de liquidation judiciaire ou faillite de L'EXPLOITANT.

Article XVI - Obligations réciproques

Tout changement ou modification substantielle des installations devra faire l'objet d'un avenant au contrat.

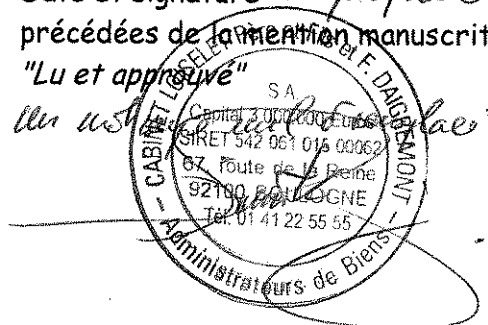
Article XVII - Attribution de juridiction

Pour toutes difficultés, litiges ou contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat, le Tribunal de Commerce des HAUTS DE SEINE sera seul compétent, même en cas de pluralité de défenseurs.

Fait à ISSY LES MOULINEAUX, le 02 Août 2006

LE CLIENT

Date et signature *13/10/2006*
précédées de la mention manuscrite
"Lu et approuvé"



L'EXPLOITANT

Philippe TAUBREGEAS,
Président.

Annexe 1

DESCRIPTION DES INSTALLATIONS

- 4 ballons d'une capacité unitaire de 5000 litres dont 1 de marque SCIM et 3 de marque MDTC
- 2 réchauffeurs de boucle
- 2 pompes de recyclage de marque SALMSON de type LRL 403.16
- 1 pompe d'homogénéisation de marque SALMSON de type NEC 33 T
- 1 mitigeur
- 1 armoire de commandes
- 1 traitement filmogène
- 1 adoucisseur
- 1 ensemble de manchettes témoins
- 1 surpresseur (hors service)

Concerne : Syndicat des Copropriétaires
Résidence Constellation
57-67, boulevard Exelmans
75016 PARIS

Contrat : Contrat n° 1128 du 02 Août 2006

Opération d'entretien	Périodicité minimum								
	J	H	BM	M	2M	T	S	A	SB
POMPES									
• Réfection des presse-étoupes									X
• Entretien du corps de pompe						X			
• Vérification accouplement moteur-pompe						X			
• Nettoyage extérieur du moteur						X			
• Détection des bruits anormaux						X			
• Niveau d'huile (ou graissage)									X
• Vérification de l'écoulement des gouttes à gouttes									X
• Resserrage des connexions						X			
• Resserrage de la plaque à borne								X	
• Vérification de la fixation de la protection de la plaque à borne								X	
• Mesure des intensités									X
• Vérification des étanchéités des joints ou raccords de brides						X			
• Manœuvres des vannes d'isolement									X

Concerne : Syndicat des Copropriétaires
Résidence Constellation
57-67, boulevard Exelmans
75016 PARIS

Contrat : Contrat n° 1128 du 02 Août 2006

Opération d'entretien	Périodicité minimum								
	J	H	BM	M	2M	T	S	A	SB
BALLON EAU CHAUDE SANITAIRE									
• Extraction des boues									X
• Contrôle purgeur, soupapes et thermomètre						X			
• Manœuvre des vannes									X
• Contrôle des presse-étoupes et joints de brides						X			
• Nettoyage des ballons et des épingles									X
• Résultats visuels de l'état interne du ballon et des épingles									X

Concerne : Syndicat des Copropriétaires
Résidence Constellation
57-67, boulevard Exelmans
75016 PARIS

Contrat : Contrat n° 1128 du 02 Août 2006

Opération d'entretien	Périodicité minimum								
	J	H	BM	M	2M	T	S	A	SB
TRAITEMENT FILMOGENE									
• Remplissage du bac réactif						X			
• Vérification aspiration pompe						X			
• Vérification consommation produit						X			
• Réglage de l'injection fonction du débit d'eau froide						X			
• Dépose et repose des manchettes témoins						X			
• Vérification de l'état interne						X			
• Analyse de l'eau comprenant :						X			
. aspect									
. PH à 25°C									
. TH en °F									
. TA en °F									
. TAC en °F									
. chlorure en °F									
. conductivité en microsiemens à 25°C									
. fer dissous en Fe mg/l									
. relevé compteur									
. volume									
. dosage									

Contrat : Contrat n° 1128 du 02 Août 2006

Credito e finanziamento per

Setemi

01.40.93.00.03

Concerne : Syndicat des Copropriétaires
Résidence Constellation
57-67, boulevard Exelmans
75016 PARIS

Contrat : Contrat n° 1128 du 02 Août 2006

Opération d'entretien	Périodicité minimum								
SURPRESSEUR	J	H	BM	M	2M	T	S	A	SB
• Réfection des presse-étoupes									X
• Entretien corps en pompe						X			
• Vérification accouplement moteur-pompe						X			
• Détection des bruits anormaux						X			
• Vérification des écoulements						X			
• Resserrage connexions						X			
• Resserrage plaque à borne						X			
• Mesure intensité								X	
• Vérification des étanchéités, des joints ou raccords						X			
• Manœuvre des vannes									X
• Contrôle des pressions amont et aval						X			

Concerne : Syndicat des Copropriétaires
 Résidence Constellation
 57-67, boulevard Exelmans
 75016 PARIS

Contrat : Contrat n° 1128 du 02 Août 2006

Opération d'entretien	Périodicité minimum								
ARMOIRE ELECTRIQUE	J	H	BM	M	2M	T	S	A	SB
• Resserrage des connexions								X	
• Réglage des contacteurs									X
• Vérification calibrage fusibles									X
• Essais des protections différentielles								X	
• Essais des asservissements à percututeurs								X	
• Vérification des réglages thermiques (en fonction de l'organe à protéger)									X
• Nettoyage des entrefers des contacteurs									X
• Repérage des points chauds						X			
• Repérage des circuits									X
• Mesure des intensités absorbées								X	
• Nettoyage de l'ensemble de l'armoire								X	
• Mesure de l'isolement général de l'armoire								X	