Chauffage conditionnement d'air
Setemi
10, rue Ernest Renan
92130 Issy les Moulineaux

chauffage Setemi Thermo
climatisation Setemi Climo
ventilation Setemi Vento
traitement des eaux Setemi H2o

Contrat d'exploitation
Chauffage et VMC
avec télémaintenance
P2

N° 1079

Entre les soussignés : **Syndicat des Copropriétaires**
57 bis-67, boulevard Exelmans
75016 PARIS

Représenté par : LOISELET & DAIGREMONT
67, route de la Reine
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Agissant en qualité de : SYNDIC

Ci-après désignée par "**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 la Nanterre, sous le numéro 317 959 526, représentée par ***Monsieur Philippe TAUBREGEAS***, agissant en qualité de ***Président Directeur Général***,

Ci-après désignée par "**L'EXPLOITANT**".

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

téléphone :
01 40 93 01 79 (24 h/24)
01 40 93 00 03
télécopie :
01 40 93 03 75

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° T.V.A. U.E. : FR 87 317 959 526

2 : DETERMINATION DES PRIX

2.1 Prestations forfaitaires

Pour chaque exercice annuel, les prestations contractuelles de l'*Exploitant*, y compris les dépannages de l'installation, sont réglées à un prix forfaitaire de :

Chauffage ◦ Prestations d'entretien du matériel (P2) ◦ Télémaintenance	.....6.800,00 €..... HT .....1.570,00 €..... HT
VMC	.....850,00 €..... HT

2.2 Prestations et travaux hors forfait

Travaux non urgents

L'entreprise établira un devis pour les fournitures, réparations ou travaux éventuels et qui ne seront exécutés qu'après acceptation par le « *Client* ».

Prestations et travaux urgents

Ces travaux seront effectués en régie et facturés sur les bases suivantes :

- Fournitures : sur la base du tarif indicatif « public » du fournisseur (qui sera communiqué au « *Client* »).

- Main d'œuvre :

- jours et heures ouvrés.....56,00 €..... HT
- nuit .....112,00 €..... HT
- dimanches et jours fériés .....112,00 €..... HT

Les prix de la main d'œuvre de l'*Exploitant* seront soumis au « *Client* », au plus tard le 30 janvier de l'année en cours.

1 : OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT

1.1 Modalités d'interventions

1.1.1 – Interventions de maintenance **préventive**

Ces interventions auront lieu aux horaires suivants :

- 8h00 à 17h00 du Lundi au Jeudi et,
- 8h00 à 13h00 le Vendredi, excepté les jours fériés.

La planification préalable des interventions sera établie en collaboration avec le *« Client »*.

1.1.2 – Interventions de maintenance **corrective**

L'Entreprise s'engage à intervenir de 8h00 à 17h00 du Lundi au Vendredi, excepté les jours fériés. En dehors de ces périodes, les interventions auront lieu dans le cadre de l'astreinte aux conditions définies ci-après.

L'acceptation du présent contrat entraîne automatiquement l'abonnement au Service de dépannage en Astreinte de l'*Exploitant* 24h/24h – 7j/7j. Sans frais d'abonnement.

Délai d'intervention en astreinte : 4 heures.

1.1.3 – Télémaintenance

L'exploitation de l'installation GTB se fait à partir des locaux de l'*Exploitant* avec les outils informatiques adaptés.

1.2 Assurance

L'*Exploitant* a souscrit, conformément aux *« Conditions Générales »*, une assurance à son nom dont les renseignements sont les suivants :

Compagnie :

- Dommages corporels ..... : illimités
- Dommages matériels ..... : 3.146.500 €.....
- Dommages immatériels ..... : 1.522.500 €.....

2.3 Date de l'établissement des prix

Les prix sont établis pour les conditions économiques du mois de MARS 2003.

Les valeurs initiales des indices de révision des prix sont les suivantes :

ICHTT = 129,2
Psd A = 103,8

3 : ACOMPTES

Le *« Client »* versera à l'*Exploitant* les règlements échelonnés aux dates suivantes :

- 25 % le 1er avril,
- 25 % le 1er juillet,
- 25 % le 1er octobre,
- 25 % le 1er janvier.

La facture définitive révisée sera établie le 30 janvier de chaque année.

L'*Exploitant* fournit un RIB concernant son compte bancaire.

4 : DUREE DU CONTRAT – EFFET

La durée du présent contrat est fixée à 1an.

Il a pris effet à compter du ....1/10/2005.................. et se terminera le ....30/9/2006.......

5 : DOMICILIATION

L'*Exploitant* fait élection de domicile à l'adresse suivante :

..........SETEMI – 10 RUE ERNEST RENAN – 92130 ISSY LES MOULINEAUX..........................

....

Fait à ....ISSY LES MOULINEAUX......., le .....31 AOUT 2005..........

Le « Client »

CABINET LOISELET Père et Fils et F. DAIGREMONT – SA – Capital 3 000 000 Euros – SIRET 54[...] – 67, route de la Reine – 92100 BOULOGNE – Tél 01 41 [...] – Administrateur [...]

« L'*Exploitant* »

S.E.T.E.M.I.
10, rue Ernest Renan
92130 ISSY LES MOULINEAUX
01 40 93 01 79
01 40 93 03 75
SIRET 317 959 526 00037 - APE 748 K

1 : PRESENTATION DES BATIMENTS ET DES INSTALLTIONS DE CHAUFFAGE ELECTRIQUES

1.1 Généralités

Le bâtiment comprend 105 logements desservis par 3 entrées :

	Adresse :
. Cage A	57 bis, boulevard Exelmans,
. Cage B	65, boulevard Exelmans,
. Cage C	67, boulevard Exelmans.

Le chauffage est assuré par un système électrique comprenant une base par câbles chauffants et un appoint par des convecteurs.

Le chauffage de base est constitué de câbles chauffants incorporés dans les dalles en béton des logements.

Les câbles chauffants sont alimentés par un abonnement collectif en tarif Vert.

L'appoint est assuré par des convecteurs électriques raccordés sur les tableaux individuels des abonnés.

Le chauffage de base est alimenté pendant les Heures Creuses du tarif EDF.

La puissance totale du chauffage de base est d'environ 610 kW et le nombre de trame de 154.

1.2 Origine de l'installation électrique

Les installations de chauffage de base, faisant l'objet du présent projet, sont tous alimentés à partir d'un TGBT situé au sous-sol de l'immeuble.

. Compteur	:	comptage électronique
. Tarif	:	Vert, option Moyenne Utilisation
. Nature du courant	:	400 V/230 V triphasé
. Régime du neutre	:	TT

1.3 Armoires divisionnaires chauffage

L'installation de chauffage de base comporte 3 armoires divisionnaires chauffage correspondant aux 3 cages : A, B et C.

1.4 Tableau divisionnaire d'étages

Les tableaux divisionnaires d'étages comprennent :

- une protection triphasée par fusible,
- un sectionneur,
- un fusible par phase sur l'alimentation des trames.

1.5 GTB

La GTB comprend :

- 1 PYRAM 500 de marque Delta-Dore,
- 1 module 12 D pour la gestion du contrat,
- 1 modem,
- 3 modules 16Xa pour la gestion du chauffage,
- 2 modules 16 Xa pour la gestion de la production d'ECS.

2 : EQUIPEMENT A ENTRETENIR

Les équipements à entretenir comprennent :

- les armoires chauffage,
- les tableaux divisionnaires d'étages,
- la GTB,
- les 3 extracteurs de VMC.

OPERATIONS DE MAINTENANCE PREVENTIVE

VMC

• Vérification état des courroies et réglage	A
• Vérification gaines antivibratiles	A
• Vérification silenbloc externes	A
• Vérification étanchéité Groupe	A
• Vérification des roulements	A
• Nettoyage des turbines – Caisson	A
• Mesures débits	A
• Remplacement systématique des courroies	A
• Mesures isolement moteur	A
• Contrôle calibre protection	A
• Permutation moteur s'il en existe plusieurs	A
• Essais alarmes	A

GTB

• Nettoyage, dépoussiérage du matériel	A
• Vérification des tensions	A
• Contrôle des valeurs de la résistance de sondes extérieures	A
• Contrôle des entrées et sorties modules	A
• Resserrage des connexions et bornes	A

A : Annuel
H : Hebdomadaire
S : Semestriel
Q : Quotidien
M : Mensuel
S.B. : Si besoin

Tableaux d'étages

Entretien des tableaux hors tension

• Dépoussiérage des tableaux	A
• Contrôle des contacts	A
• Contrôle et entretien de la protection générale	A
• Contrôle et entretien des protections divisionnaires	A
• Contrôle et resserrage des connexions de l'appareillage	A
• Vérification de la présence des schémas et plans et de leurs mises à jour	A

Essais avant consignation

• Essais et contrôle du bon fonctionnement, état général	A
• Contrôle et test de déclenchement des protections différentielles	A
• Contrôle de la température des câbles	A
• Contrôle des tensions	A
• Recherche des défauts (isolement, disjonction) et correction avec rapport d'intervention	A
• Mesure de l'intensité sur l'alimentation générale de chaque câble	A
• Contrôle des valeurs de fonctionnement des protections différentielles	A
• Visualisation thermographique	A

BUS + Colonnes montantes et distributeurs

• Nettoyage, dépoussiérage des gaines étages	A
• Vérification des distributeurs	A
• Contrôle supportage	A
• Mesure d'isolement général	A
• Resserrage des connexions et bornes	A

A : Annuel S : Semestriel M : Mensuel

H : Hebdomadaire Q : Quotidien S.B. : Si besoin

Armoires divisionnaires chauffage

Entretien des armoires hors tension

• Dépoussiérage des tableaux et des jeux de barres	A
• Contrôle des contacts	A
• Contrôle et entretien de la protection générale > 1 000 A	A
• Contrôle des réglages des protections thermiques	A
• Contrôle de l'étanchéité des tableaux extérieurs	A
• Graissage des serrures	A
• Entretien éventuel de l'éclairage intérieur des tableaux	A
• Contrôle et resserrage des connexions de l'appareillage	A
• Contrôle mécanique du déclenchement magnétothermique	A
• Contrôle de l'étiquetage du câblage (tout câble non repéré est à repérer)	A
• Contrôle du calibrage des fusibles	A
• Graissage des articulations mécaniques	A
• Nettoyage des locaux	A
• Vérification de la présence des schémas et plans et de leurs mises à jour	A

Essais avant consignation

• Essais et contrôle du bon fonctionnement, état général	A
• Contrôle des lampes de signalisation et calibrage des appareils de mesure	A
• Contrôle de la température des câbles	A
• Contrôle des tensions	A
• Recherche de défauts (isolement, disjonction) et correction avec rapport d'intervention	A
• Mesure de l'intensité sur l'alimentation générale et départs	A
• Contrôle des valeurs de fonctionnement des protections différentielles	A
• Visualisation thermographique	A

A : Annuel
H : Hebdomadaire
S : Semestriel
Q : Quotidien
M : Mensuel
S.B. : Si besoin

TGBT

Entretien des tableaux hors tension

• Dépoussiérage des tableaux et des jeux de barres	A
• Contrôle des contacts	A
• Contrôle et entretien de la protection générale > 1 000 A	A
• Contrôle des réglages des protections thermiques	A
• Contrôle de l'étanchéité des tableaux extérieurs	A
• Graissage des serrures	A
• Entretien éventuel de l'éclairage intérieur des tableaux	A
• Contrôle et resserrage des connexions de l'appareillage	A
• Contrôle mécanique du déclenchement magnétothermique	A
• Contrôle de l'étiquetage du câblage (tout câble non repéré est à repérer)	A
• Contrôle du calibrage des fusibles	A
• Graissage des articulations mécaniques	A
• Nettoyage des locaux	A
• Vérification de la présence des schémas et plans et de leurs mises à jour	A

Essais avant consignation

• Essais et contrôle du bon fonctionnement, état général	A
• Contrôle des lampes de signalisation et calibrage des appareils de mesure	A
• Contrôle de la température des câbles	A
• Contrôle des tensions	A
• Recherche de défauts (isolement, disjonction) et correction avec rapport d'intervention	A
• Mesure de l'intensité sur l'alimentation générale et départs	A
• Contrôle des valeurs de fonctionnement des protections différentielles	A
• Visualisation thermographique	A

A : Annuel
H : Hebdomadaire
S : Semestriel
Q : Quotidien
M : Mensuel
S.B. : Si besoin

ARTICLE 1 : DEFINITION DES CONTRACTANTS

LE PRESENT CONTRAT EST PASSE, ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Syndicat des copropriétaires

de la Résidence du **57 bis à 67, boulevard Exelmans à Paris 16ème**

représenté par son Syndic, le **Cabinet LOISELET & DAIGREMONT**
demeurant 67, route de La Reine à Boulogne 92106.

Dénommée ci-après :
« Le Client »
d'une part,

Et,

La Société : .....SETEMI.....

Ayant son siège social : ....10. RUE. ERNEST. RENAN.....

.....92130. ISSY. LES. MOULINEAUX.....

Inscrite au Registre du Commerce de .NANTERRE..... sous le n° ..317. 959. 526.....

SIRET N° : ....317. 959. 526. 00037.....

Code APE : .....748. K.....

Représentée par : ....Monsieur. Philippe. TAUBREGEAS.....

agissant en qualité de .... Président. Directeur. Général.....

Dénommée ci-après :
« L'Exploitant »
d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

S.E.T.E.M.I.
10, rue Ernest Renan
92130 ISSY LES MOULINEAUX
✆ 01 40 93 01 79
✎ 01 40 93 03 75
SIRET 317 959 526 00037 - APE 748 K

ARTICLE 2 : OBJET DU CONTRAT

2.1 Le présent contrat a pour objet la surveillance, la conduite et l'entretien des installations de chauffage électrique de base et de la VMC de la résidence du **57 bis à 67, boulevard Exelmans à Paris 16ème**.

Ce contrat est un marché unique de prestations avec obligations de moyens.

L'Exploitant s'engage à assurer, pendant toute la durée du contrat :

- les prestations de surveillance, de réglage, de conduite et d'entretien des installations de chauffage de base centrale,
- les prestations d'entretien des matériels de ventilation mécanique contrôlée (VMC),
- les prestations de télémaintenance avec la GTB.

Le tout aux conditions définies au présent contrat et dans l'annexe 2 listant la nomenclature des prestations P2.

2.2 Documents contractuels

Le présent contrat prend en compte les documents suivants :

- les Conditions Générales et Particulières,
- l'annexe 1 : Inventaire du matériel à maintenir,
- l'annexe 2 : Nomenclature des prestations P2.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DES INSTALLATIONS ET PRISES EN CHARGE

3.1 *L'Exploitant* reconnaît être parfaitement informé de la constitution des bâtiments et de la consistance des installations dont il doit assurer l'exploitation.

En conséquence, *l'Exploitant* peut procéder à toute vérification et à tous relevés nécessaires.

3.2 Il s'assure que les installations lui permettent de remplir ses obligations contractuelles et accepte de les prendre en charge telles qu'elles se comportent.

3.3 La nature des biens à maintenir est indiquée en annexe 1, tels qu'elle a été communiquée par *« Le Client »* dont la responsabilité ne pourra en aucun cas être recherchée à ce titre.

3.4 Prise en charge des installations

A la prise en charge de l'exploitant de l'entretien, celui-ci établira un listing complet des installations. De plus, il sera réalisé une vérification de la conformité des installations par l'exploitant.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES DES CONTRACTANTS

4.1 Obligations de *l'Exploitant*

4.1.1 – Maintenance préventive

Ce contrat a pour but de maintenir le bon fonctionnement des installations et la détection des usures, des détériorations et des troubles normalement prévisibles.

Les prestations de l'Entreprise consistent :

- à effectuer des visites suivant les périodicités d'entretien retenues en annexe 2,
- à utiliser le personnel connaissant les règles de sécurité ainsi que les techniques opératoires à respecter pour assurer l'entretien des biens.

Les résultats des entretiens seront communiqués au service responsable du *« Client »*, en particulier ils seront consignés dans un rapport nommé « Rapport de visite ».

Les pièces défectueuses feront l'objet d'un devis de remplacement ou de réparation soumis à l'approbation du *« Client »*.

4.1.2 – Maintenance corrective (dépannage)

Les dépannages concernent les opérations pouvant être effectuées par un seul technicien ne nécessitant pas l'utilisation de gros outillage et/ou de fourniture de matériel important. Ils permettent de diagnostiquer les causes d'anomalies afin de les supprimer ou à défaut de prendre des mesures conservatoires utiles pour assurer le meilleur fonctionnement possible dans l'état où est l'installation sans risquer d'aggraver les désordres constatés.

Les délais de dépannage sont fixés aux *« Conditions Particulières »*.

Les dépannages ne donneront pas lieu à une facturation supplémentaire de la part de l'*Exploitant* lorsque le travail effectué correspond à des matériels dont l'*Exploitant* à l'entretien.

L'exploitant s'engage à effectuer, dans le cadre du contrat forfaitaire :

- les dépannages suite à une défaillance sur le bien, objet du présent contrat,
- l'envoi d'un rapport au *« Client »* à l'issue du dépannage,
- l'envoi d'un devis au *« Client »* si le dépannage a fait l'objet d'une action provisoire et ne rentre pas dans le cadre du présent contrat.

4.2 Obligations du *« Client »*

4.2.1 – Le *« Client »* garantit à l'*Exploitant* le libre accès de tous les éléments constitutifs des installations et des équipements connexes faisant l'objet du présent contrat.

4.2.2 – Le *« Client »* s'engage à verser à l'*Exploitant* aux échéances convenues, le montant des redevances qui lui sont dues au titre de l'exécution du présent contrat.

4.2.3 – Au cours de l'exécution du présent contrat, le *« Client »* prendra à sa charge les modifications ou adjonctions qu'imposerait l'évolution de la Réglementation, postérieurement à la date de prise en charge des installations par l'*Exploitant*.

4.2.4 – Le *« Client »* prendra à sa charge les opérations de gros entretien et de renouvellement afférentes à ce titre et nécessaires à la maintenance des installations.

4.2.5 – Le *« Client »* pourra faire procéder à ses frais, à toutes les modifications ou améliorations des installations par toute entreprise de son choix aux dates et dans les délais convenus avec l'*Exploitant* pour que l'exploitation des installations ne puisse être perturbée.

4.2.6 – Le *« Client »* s'engage à adresser à l'*Exploitant*, dès réception, une copie des factures mensuelles et des états récapitulatifs de gestion annuelle EDF afin d'assurer le suivi d'exploitation.

ARTICLE 5 : REVISION DES PRIX

5.1 Les prix indiqués aux *« Conditions Particulières »* constituent les prix initiaux (P2) correspondant aux conditions économiques en vigueur (indices connus) lors de l'établissement du contrat et à une date elle-même fixée aux *« Conditions Particulières »*.

En cas de variation de ces conditions économiques et sauf dispositions contraires de la Réglementation, ces prix seront révisés en fin de saison de chauffage en utilisant les formules ci-après.

5.2 Révision du prix (P2)

Sauf dérogations stipulées aux *« Conditions Particulières »*, et sous réserve de modifications de la Réglementation en vigueur, la valeur du prix « P2 » sera révisée à la fin de chaque saison de chauffage par application de la formule :

$$P'2 = P2\left(0{,}15 + 0{,}70\frac{ICHTT'}{ICHTT} + 0{,}15\frac{PsdA'}{psdA}\right)$$

dans laquelle :

P'2 = prix révisé.

P2 = prix initial à la date d'établissement du contrat et fixé aux *« Conditions Particulières »*.

ICHTT' = moyenne prorata temporis de l'indice connu du coût de la main d'œuvre publié par le BOCCRF pendant la période d'exécution des prestations.

ICHTT = valeur initiale de ICHTT' à la date d'établissement du contrat et fixée aux *« Conditions Particulières »*.

PsdA' = moyenne prorata temporis de l'indice connu des produits et services divers « A » paru au BOSP pendant la période d'exécution des prestations.

PsdA = valeur initiale de PsdA' à la date de l'établissement du contrat et fixée aux *« Conditions Particulières »*.

ARTICLE 6 : PAIEMENT

6.1 Acomptes

Il est payé à l'*Exploitant* des acomptes aux échéances et pour les valeurs fixées aux *« Conditions Particulières »*.

6.2 Solde

Le dernier acompte sera suivi d'un règlement pour solde révisé dès la fin de la saison de chauffage.

6.3 Domiciliation

Les sommes dues par le *« Client »* à l'*Exploitant* seront versées à un compte désigné aux *« Conditions Particulières »*.

ARTICLE 7 : DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée fixée aux *« Conditions Particulières »*. Les dates de prise d'effet et de fin de contrat sont également fixées aux *« Conditions Particulières »*.

ARTICLE 8 : REMISE DES INSTALLATIONS EN FIN DE CONTRAT

8.1 Etat des lieux

Dans le cadre de ses obligations contractuelles, l'*Exploitant* s'engage à laisser, en fin de contrat, l'installation en parfait état d'entretien.

La dernière année du contrat, dès la fin de la saison de chauffage, un état des lieux et le procès-verbal d'un examen de l'état d'entretien et de fonctionnement des installations seront dressés contradictoirement.

8.2 Situation non apurée

Si des réparations sont nécessaires, le paiement de la dernière échéance du contrat sera différé jusqu'à la réalisation des travaux d'entretien et de remise en état incombant à l'*Exploitant*.

8.3 Toute contestation sera réglée selon les dispositions de la législation en vigueur.

ARTICLE 9 : CESSION

Au cas où, pendant la durée du présent contrat, toute autre personne morale viendrait à se substituer au *« Client »* dans la gestion des équipements communs de l'ensemble immobilier visé dans le présent contrat, ce nouveau gestionnaire sera substitué de plein droit au *« Client »* dans tous les droits et obligations dudit contrat.

L'*Exploitant* ne pourra céder tout ou partie du présent contrat sans l'accord écrit du *« Client »*.

ARTICLE 10 : RESILIATION

Sous réserve de l'appréciation des tribunaux, la résiliation du présent contrat pourra être prononcée au cas où l'*Exploitant* aurait tenté de tromper sur la qualité des fournitures et des travaux et dans tous les cas où par négligence, incapacité ou mauvaise foi, il ne remplirait pas les obligations du contrat et compromettrait les intérêts du *« Client »*.

Cette résiliation pourra comporter le versement, par l'*Exploitant*, d'une indemnité dont le montant sera fixé à dire d'expert.

La résiliation du présent contrat aura lieu de plein droit en cas de règlement judiciaire, liquidation des biens ou décès de l'*Exploitant*.

ARTICLE 11 : DEROGATIONS

Toutes dispositions contraires aux termes des présentes *« Conditions Générales »* sont précisées aux *« Conditions Particulières »*.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

Les *« Conditions Particulières »* précisent le lieu d'élection de domicile de l'*Exploitant*, ainsi que le lieu et le numéro de téléphone où le personnel accrédité peut être appelé, à tout moment, dimanches, jours fériés et chômés compris, en application de l'article 1.1 des *« Conditions Particulières »*.

ARTICLE 13 : CONTENTIEUX

Toutes les contestations se rapportant au présent contrat et qui ne peuvent être réglées à l'amiable sont soumises au tribunal de grande instance du lieu de situation des immeubles auquel les deux parties donnent attribution de compétence.

ARTICLE 14 : FRAIS DE TIMBRES

S'il y a lieu, les frais de timbres et d'enregistrement sont à la charge de celle des parties contractantes qui a rendu cette formalité nécessaire.

Fait à ...ISSY LES MOULINEAUX......., le ....31. AOUT.2005.........

Le *« Client »*

CABINET LOISELET Père et Fils et F. DAIGREMONT - Administrateurs de Biens
S.A.
Capital 3.000.000 Euros
SIRET 542 061 915 00052
67, route de la Reine
92100 BOULOGNE
Tél. 01 41 22 55 55

« L'*Exploitant* »

T.E.M.I.
10, rue Ernest Renan
92130 ISSY LES MOULINEAUX
526 00037 - APE 748 K