

Maître d'Ouvrage



20, Rue Balzac

26000 VALENCE

OBJET DE LA CONSULTATION

Contrats d'entretien des appareils individuels de chauffage et assimilés, production d'eau chaude sanitaire sur le parc d'HABITAT DAUPHINOIS

C.C.P.

Cahier des Clauses Particulières

Contrat d'entretien des appareils individuels de chauffage et de production d'eau chaude à GAZ, des installations de VMC GAZ, de vérification de l'étanchéité des conduits de fumée et de ramonage.

Table des matières

1.	OBJET DU MARCHE.....	4
1.1	Type de marché :	4
1.2	Lieux d'exécution ou de livraison du marché :	4
1.3	Division en lots.....	5
1.4	Quantité ou étendue globale du marché :.....	5
2.	Durée du marché.....	5
3.	PATRIMOINE CONCERNE	6
3.1	Localisation et description du patrimoine concerné.....	6
4.	CONTENU DES PRESTATIONS	7
4.1	Prescriptions générales.....	7
4.2	Nature des prestations	7
4.3	Entretien annuel des chaudières et équipements.....	8
4.4	Dépannage.....	8
4.5	Visite d'état des lieux d'entrée	8
4.6	Garantie Pièces (P3).....	9
4.7	Prestations hors marché sur bon de commande.....	9
4.8	Equipements exclus	9
4.9	Equipements modifiés par le locataire	10
4.10	Détail des prestations d'entretien et fréquence des interventions	10
4.11	Réalisation du QUALIGAZ bailleur	10
4.12	Obligation de conseil	11
4.13	Obligation de restitution d'information	11
4.14	Site WEB.....	11
5.	Équipements concernés	12
5.1	Chaudières INDIVIDUELLES, CHAUFFE-BAINS GAZ	12
5.2	Prestations sur les chaudières avec ou sans ballon, sans V.M.C. gaz.....	12
6.	DELAIS D'INTERVENTION - PERMANENCES TELEPHONIQUES.....	14
6.1	Visites obligatoires.....	14
6.2	Dépannages, interventions urgentes et interventions à la demande	15
6.3	Solution temporaire en cas de panne.....	15
6.4	Pénalité en cas de non-respect du contrat.....	15
6.5	Bulletin de visite	15
6.6	Organisation des interventions.....	16
6.7	Cas des changements de locataires.....	16

7.	Travaux réalisés sur bon de commande	17
7.1	Pose de filtres à boues et anti-calcaire	17
7.2	Contrôle quinquenal VMC GAZ (caisson et conduits)	17
7.3	Contrôle quinquenal Installation chauffage GAZ	17
7.4	Détartrage réseau EC hors chaudière et production	17
7.5	Désembouage réseau de chauffage et radiateurs	17
7.6	Remplacement radiateur à eau (<= 1000w)	17
7.7	Remplacement radiateur à eau (> 1000w)	17
7.8	Remplacement radiateur sèche serviette à eau	17
7.9	Remplacement thermostat.....	Erreur ! Signet non défini.
7.10	Remplacement robinet thermostatique	Erreur ! Signet non défini.
7.11	Remplacement robinet radiateur simple.....	Erreur ! Signet non défini.
7.12	Remplacement flexible gazinière	17
8.	MATERIEL ET MATERIAUX D'ENTRETIEN ET PERSONNEL	17
8.1	Matériaux d'entretien	17
8.2	Fournitures et travaux défectueux	17
8.3	Personnel	17
9.	Prix, révision et modalités de règlement.....	18
9.1	Contenu et caractère des prix.....	18
9.2	Répartition des règlements	19
9.3	VARIATION DANS LES PRIX	19
9.4	Modalités de révision des prix	19
9.5	AVANCE	20
9.6	Garantie financière	20
9.7	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	20
9.8	Modalités de règlement DES COMPTES	20
9.9	Démarches d'insertion sociale (le cas échéant)	21
10.	ENGAGEMENT DU TITULAIRE.....	21
11.	ANNEXE 1 Liste des ensembles immobiliers et de leurs équipements	22

1. OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché a pour objet l'entretien et la Garantie pièces des installations de chauffage des logements et immeubles de la société HABITAT DAUPHINOIS, conformément à la réglementation en vigueur.

Elle concerne notamment :

- les chaudières individuelles,
- les équipements de ventilation des GAZ (VMC GAZ, conduits 3CEP),
- le ramonage des conduits d'évacuation des gaz brûlés et gaines de ventilation,
- la vérification de l'étanchéité des conduits de fumées tubés et chemisés,
- le contrôle et le ramonage des poêles à bois.

Le présent C.C.P. définit les prestations, axées sur des **obligations de résultats**. Il prévoit la réalisation simultanée de **quatre objectifs** :

- L'entretien et le maintien en bon état de fonctionnement des équipements concernés par le C.C.P.,
- Le maintien des conditions d'hygiène et de sécurité,
- La fourniture d'une qualité de service répondant aux exigences décrites dans le présent cahier des charges, notamment en terme de délais d'intervention, de débit et de dépression, de taux de pénétration,
- Le maintien des conditions de sécurité imposées par les diverses réglementations dans les logements concernés par le présent marché.

Pour ces prestations, le TITULAIRE fournira la main d'œuvre nécessaire aux tâches détaillées ci-après, et équipera ces techniciens de tout le matériel nécessaire à l'entretien et au contrôle de sécurités des équipements et au minimum de :

- Un thermomètre à mercure ou électronique,
- Un débitmètre
- Une bombe de produit de détection de fuite de gaz,
- Un analyseur de combustion,
- Un multimètre.

Le TITULAIRE est réputé avoir pris connaissance de l'ensemble des documents du marché et s'être rendu sur les divers lieux à entretenir. Il ne pourra donc, sous aucun prétexte, pour oubli ou autres raisons, réclamer un supplément quelconque.

1.1 Type de marché :

Le présent marché est un marché de services.

1.2 Lieux d'exécution ou de livraison du marché :

Le présent marché a pour périmètre l'ensemble du patrimoine collectif du CLIENT. Ce périmètre est divisé en 5 lots géographiques :

1.2.1 Division en lots

Oui

Cette prestation est répartie en **05 lots** géographiques répartis comme suit :

N° LOT	DÉSIGNATION
1	SECTEUR ANNONAY
2	SECTEUR VALENCE
3	SECTEUR MONTELIMAR
4	SECTEUR VOIRON – ROMANS
5	SECTEUR VALLEE DU RHONE (LKO)

La ville mentionnée sur le secteur permettra de mesurer à distance du siège social ou de l'agence par rapport aux lots géographiques.

Réponses : vous pouvez répondre à tous les lots.

Attribution : Lots séparés (3 lots au maximum par entreprise ou groupement d'entreprise)

L'offre de chaque candidat porte sur l'ensemble des prestations d'un seul lot.

Toute offre incomplète sera éliminée.

1.3 Quantité ou étendue globale du marché :

Une liste exhaustive des résidences où les interventions pour l'entretien des chaudières devront avoir lieu est annexée au présent marché sous le nom « Annexe 1 - liste du patrimoine concerné ».

2. Durée du marché

Le présent marché est conclu pour une durée de 48 mois à compter de la notification du marché.

Il pourra être renouvelé au maximum UNE (1) fois par lettre simple envoyée au titulaire du marché, pour une nouvelle période d'un an.

Le présent marché commence à courir à compter du 1^{er} janvier 2025.

En cas de renouvellement par le pouvoir adjudicateur, un préavis sera envoyé par lettre simple au titulaire du marché, au minimum deux (2) mois avant la date d'expiration du marché.

3. PATRIMOINE CONCERNE

3.1 Localisation et description du patrimoine concerné

L'inventaire des groupes d'immeubles et de leurs équipements couverts par le présent marché figure en annexe 1 du CCAP. Cette annexe comprend la liste des logements concernés, leurs équipements et leur localisation,

Les informations contenues dans cette annexe sont purement indicatives. Le TITULAIRE prend en charge les installations telles qu'elles sont en réalité.

Au cours de la première année, le TITULAIRE mettra à jour le recensement du matériel. Les différences éventuelles entre les informations de l'annexe 1 et le matériel recensé par le TITULAIRE feront l'objet d'un avenant.

Habitat Dauphinois se réserve le droit de modifier les installations des logements et immeubles, le nombre et/ou le type d'appareils, le nombre de logements à entretenir pendant la durée du contrat selon les modalités prévues dans le CCAP.

Dans le cas d'ajouts de nouvelles chaudières au marché (livraison de nouvelle résidence, modification mode de chauffage, ...) le TITULAIRE établira un avenant au marché existant selon les mêmes conditions.

4. CONTENU DES PRESTATIONS

4.1 Prescriptions générales

Le contrat définit des obligations de résultats : le TITULAIRE doit, dans le cadre de ses obligations, assurer le bon fonctionnement des équipements concernés par le contrat et doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour arriver à cet objectif.

Il est expressément précisé que le présent Cahier des Clauses Particulières est énumératif et non limitatif ; il énumère des prestations que sont en droit d'attendre HABITAT DAUPHINOIS et les locataires en termes de garantie de résultats, et non les travaux préparatoires à ces prestations, ni les diverses sujétions qui en découlent, pour mener l'exécution à bonne fin et remplir la garantie de résultat exigée (fonctionnement correct de tous les équipements techniques...).

Le TITULAIRE devra donc mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'obtention de la garantie de résultat.

Le TITULAIRE participera aux visites de réception des nouvelles installations et réalisera leur mise en service.

4.2 Nature des prestations

Le TITULAIRE assurera dans le cadre de ses obligations les prestations suivantes :

- L'entretien préventif annuel,
- La réparation et le dépannage,
- La visite d'entrée dans les lieux,
- La Garantie Pièces (P3),
- La Garantie Pièces constitue la part de risque que le TITULAIRE assure. Si une casse inopinée vient à se produire, cette réparation sera prise au titre de la Garantie Pièces.
- Le suivi et reporting administratif annuel du contrat,
- Des travaux non forfaitaires sur commande.

Remarque générale – Sécurité – Conformité

A l'occasion de toutes ses interventions, le TITULAIRE est tenu de signaler par écrit aux Services Techniques du CLIENT toutes anomalies constatées relevant de la conformité aux règlements en vigueur, même si ceux-ci ne sont pas en relation avec la conformité des appareils :

- fuites de gaz avant chaudière,
- flexibles de raccordement périmé (gazinière ou autre),
- ventilation nulle ou insuffisante des locaux (entrées d'air ou extractions obstruées),
- installation non conforme (conduit de fumées, VMC, sécurité...),
- conduits d'extraction non conformes,
- débits d'air différents de ceux définis par les réglementations applicables au moment de la construction des logements considérés ,
- présence de feux à pétrole ou gaz non raccordés sur un conduit de fumée,
- installations électriques ou hydrauliques "pirate"...
- etc....

Le TITULAIRE est également tenu d'informer immédiatement le CLIENT en cas d'avarie grave ou d'incident entraînant l'indisponibilité des installations ou compromettant leur sécurité.

Le TITULAIRE informera HABITAT DAUPHINOIS si les conditions permettant un accès normal aux équipements ne sont pas remplies.

De même, le TITULAIRE informera HABITAT DAUPHINOIS des modifications éventuellement apportées aux installations par le locataire et en particulier celles qui ont pu empêcher le TITULAIRE d'accéder aux installations.

4.3 Entretien annuel des chaudières et équipements

Le TITULAIRE assurera **une fois par an** pour chaque groupe et dans chaque logement les prestations d'entretien normal définies équipement par équipement.

Les prestations d'entretien annuel pour tous les équipements intérieurs à un même logement devront être regroupées au cours d'une intervention unique.

Le TITULAIRE communiquera au CLIENT un planning des visites d'entretien. L'objectif de ce planning est d'arriver à réaliser la prestation dans un maximum de logements pendant les neuf premiers mois de l'année, les trois derniers mois servant à visiter les autres logements (notamment consécutifs à des absences, vacances de locataires).

Dans le cas où, après deux avis de passage, le TITULAIRE n'aurait pas pu pénétrer dans le logement, il le signalera au CLIENT, afin d'obtenir son concours pour faciliter l'accès au logement.

4.4 Dépannage

Lors d'une visite de dépannage sur appel du locataire ou du CLIENT, le TITULAIRE procédera au remplacement ou au réglage des éléments défectueux. Il procédera également à la vérification des autres éléments de l'installation afin de pouvoir, préventivement, effectuer les opérations nécessaires à un fonctionnement durable de l'appareil.

En aucun cas, un dépannage ne pourra tenir lieu de visite d'entretien normal, sauf si les prestations d'entretien annuel sont effectuées à cette occasion, et si un écart de neuf (9) mois est respecté depuis la dernière visite d'entretien.

4.5 Visite d'état des lieux d'entrée

Dans le cadre du forfait du contrat, le TITULAIRE effectuera une visite de contrôle à chaque remise en location d'un logement, au titre du P2 et du P3. Cette intervention sera effectuée dans les 5 jours ouvrés suivant l'appel du locataire ou du représentant du CLIENT. La visite d'état des lieux pourra tenir lieu de visite d'entretien normal, si un écart de neuf (9) mois est respecté depuis la dernière visite d'entretien.

A titre indicatif, la rotation annuelle moyenne constatée sur l'ensemble du parc est d'environ 11%.

Le TITULAIRE justifiera son passage en laissant un justificatif papier ou dématérialisé signé par le nouveau locataire.

En cas de besoin, le TITULAIRE fournira dans les plus brefs délais une notice d'utilisation du matériel présent au locataire.

Le TITULAIRE assurera en complément de ses obligations prévues en entretien annuel obligatoire, les prestations suivantes :

- la vérification des installations de chauffage, d'eau chaude, de gaz avec le remplacement éventuel du flexible gaz par un flexible garanti
- le nettoyage et la désobstruction si besoin est des grilles d'extraction et des entrées d'air,
- la suppression des parties non conformes ou rajoutées.

Lors de toute intervention, le TITULAIRE effectuera le remplacement si nécessaire de pièces défectueuses (P3), et la vérification de la conformité des installations vis à vis des législations ou réglementations en vigueur.

4.6 Garantie Pièces (P3)

Au-delà de la période de garantie légale, le TITULAIRE peut être amené à remplacer des pièces sur les chaudières et appareils de commande (sonde, thermostats, ...) afin d'assurer leurs bons fonctionnements. Les pièces défectueuses seront remplacées autant que de besoin à l'initiative du TITULAIRE dans le cadre du P3 contractuel. La main d'œuvre nécessaire au remplacement des pièces est également dans la prestation P2 dès lors qu'elles sont incluses dans l'appareil.

4.6.1 Installations de chauffage gaz individuelles

La Garantie Pièces prévoit le remplacement de tous les composants de l'installation de chauffage du logement qui pourraient être défectueux, à l'exception de l'habillage des chaudières et des radiateurs.

4.6.2 Panneaux solaires ECS

La Garantie Pièces (P3) prévoit le remplacement de tous les composants des panneaux solaires, des organes de sécurité, et de transport des fluides (connecteurs, conduits, ...) qui pourraient être défectueux, à l'exception de l'habillage. La garantie pièce inclus le remplacement ou le complément des fluides caloporteurs, type glycol.

Ne sont pas compris les ouvrages nécessitant des travaux en hauteur.

4.6.3 VMC GAZ collectives

La Garantie Pièces prévoit le remplacement de tous les composants (hors caisson) qui pourraient être défectueux.

Le renouvellement des conduits trainasses et caissons n'est pas repris dans le présent contrat. Le TITULAIRE fournira un devis de remplacement et HABITAT DAUPHINOIS établira un ordre de service si nécessaire.

4.7 Prestations hors marché sur bon de commande

En complément des prestations prévues dans le cahier des charges, HABITAT DAUPHINOIS peut être amenée à commander des prestations, hors contrat, indépendantes du marché.

Ces prestations hors marché doivent faire l'objet, avant exécution, d'un bon de commande du CLIENT, celle-ci se réservant toutefois la possibilité de procéder à une mise en concurrence pour ces prestations.

4.8 Equipements exclus

Les prestations générales non traitées sont :

- les interventions sur installations et ouvrages noyés dans le béton,
- les interventions sur installations de chauffage et ECS collectifs,
- les interventions sur les réseaux extérieurs aux bâtiments,
- les travaux de remise en état consécutifs à des actes de vandalisme ou sabotage concertés ou non (on entend par acte de vandalisme ou sabotage, des détériorations qui, par leur ampleur ou leur caractère répété, ne peuvent relever d'événement accidentel ou fortuit),
- les interventions sur les installations ou équipements supplémentaires effectués par le locataire pendant la durée de son bail,
- les travaux résultant de l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, l'action de la pluie ou du vent qui sont garantis par l'assureur du propriétaire,
- les travaux de remise en état consécutifs à une tempête, un ouragan, l'effet de la grêle ou tout phénomène naturel qualifié par les pouvoirs publics de « catastrophe naturelle »,

- les interventions répétitives hors visite périodique dues à une mauvaise utilisation des équipements et sur justificatif par le TITULAIRE et la validation par HABITAT DAUPHINOIS,
- les interventions de travaux en hauteur nécessaires pour intervenir sur les panneaux solaire.
- Les interventions sur installation de réseaux gaine VMC.

4.9 Equipements modifiés par le locataire

Les prestations dues par le TITULAIRE ne comprennent pas les équipements et installations résultant de la seule initiative du locataire pendant la durée de son bail.

Dans ce cas précis et préalablement à son intervention, le TITULAIRE fera signer au locataire un document de décharge. Ce document indiquera que le TITULAIRE s'engage, suite à son intervention, à laisser les installations en parfait état de fonctionnement mais sans garantir un aspect visuel strictement identique.

4.10 Détail des prestations d'entretien et fréquence des interventions

L'objectif fixé au TITULAIRE du marché est le maintien en état d'usage des matériels, équipements et installations.

La liste des prestations décrites ci-après par corps d'état permet de définir d'une manière générale les moyens minimums obligatoires pour atteindre cet objectif, elle **n'est donc pas limitative**.

Le TITULAIRE assurera dans le cadre de ses obligations les prestations suivantes :

- Une visite annuelle d'entretien préventif,
- Une visite d'état des lieux d'entrée des nouveaux locataires
- Les réparations et dépannages sur appel justifié du locataire ou du CLIENT (réparation de fuites sur chaudières, ...),
- Le remplacement de toutes pièces défectueuses, soit au titre de la garantie légale, soit au titre de l'entretien courant, soit au titre de la Garantie Pièces contractuelle,

Lors de toute intervention, le TITULAIRE effectuera le remplacement si nécessaire des pièces défectueuses et la vérification de la conformité des installations vis à vis des législations ou réglementations en vigueur.

La redevance annuelle comprend la main d'œuvre et les déplacements nécessaires aux travaux d'entretien et de remplacement des pièces défectueuses ainsi que divers travaux d'entretien (scellement, fixation, pour le maintien des appareils et équipements concernés par le présent contrat d'entretien).

Dans le cas de chaudières de moins de trois ans, le prix de la redevance P3 est minoré afin de tenir compte de la garantie pièces de la garantie de bon fonctionnement de la première année due par l'installateur, de la garantie de deux ans des pièces de l'absence probable de dysfonctionnement sur des équipements neufs.

4.11 Réalisation du QUALIGAZ bailleur

Le TITULAIRE dispose (ou disposera) obligatoirement de la capacité à délivrer des attestations QUALIGAZ bailleur afin de les réaliser dans les logements sur simple demande du CLIENT.

Le TITULAIRE s'engage à former ses collaborateurs dans les trois mois suivant l'attribution d'un lot du marché et à adresser au CLIENT l'attestation de capacité QUALIGAZ.

4.12 Obligation de conseil

4.12.1 Programmation des remplacements d'équipements

Le TITULIRE indiquera avant le mois de novembre de chaque année le nombre et la localisation des équipements à remplacer. Cela permettra au CLIENT de budgéter cette dépense.

4.12.2 Programmation des détartrage et désembouages

Le TITULIRE indiquera avant le mois de novembre de chaque année le nombre de détartrage prévisionnel. Cela permettra au CLIENT de budgéter cette dépense.

4.13 Obligation de restitution d'information

Le TITULAIRE devra obligatoirement tenir à jour la liste des matériels dont il a l'entretien. Cette liste à jour devra être adressée sous forme de tableau EXCEL à Habitat Dauphinois sur simple demande par mail.

Elle comportera obligatoirement à minima les informations suivantes :

- L'identification du lot, composé de :
 - Code société (3 chiffres en dur « 104 »)
 - Code groupe immobilier du CLIENT (4 chiffres)
 - Code immeuble (2 chiffres),
 - Code logement (4 chiffres)
- Type d'équipement (chaudière GAZ, panneau solaire, PAC, ...)
- Marque
- Modèle
- Date Mise en Service (si disponible)
- Date dernière visite d'entretien
- Date dernier dépannage

4.14 Site WEB

4.14.1 Site WEB CLIENT

Le TITULAIRE mettra à disposition du CLIENT un site internet lui permettant de suivre l'entretien des installations (visite périodiques, dépannages, commandes de pièces, prise de rendez-vous), d'exporter sous EXCEL le matériel entretenu et les interventions effectuées.

4.14.2 Site WEB pour les locataires du CLIENT

Le TITULAIRE mettra à disposition des locataires du CLIENT un site internet lui permettant de suivre l'entretien de son installation (visite périodiques, dépannages, commandes de pièces, prise de rendez-vous).

Le site permettra également le dépôt d'une demande d'interventions WEB.

5. Équipements concernés

Les entretiens et remplacements évoqués dans le chapitre sont compris dans l'entretien P2 ou les remplacements de pièces du P3, sauf mention contraire.

5.1 Chaudières INDIVIDUELLES, CHAUFFE-BAINS GAZ

Le TITULAIRE assurera **une fois par an** pour chaque groupe et dans chaque logement les prestations d'entretien normal définies ci – après.

Les limites des prestations pour le chauffage individuel sont les suivantes :

- côté gaz : à partir de la vanne gaz de la chaudière,
- côté fumées : jusqu'à la sortie (ventouses et conduits 3CEP comprises),
- côté eau : à la sortie de la chaudière,
- côté électricité : bornier de raccordement inclus dans la chaudière,
- les robinets de radiateurs, les vannes thermostatiques et thermostats d'ambiance sont compris dans le contrat,
- les vannes thermostatiques (y compris motorisées) des planchers chauffants et thermostats d'ambiance sont compris dans le contrat,
- les sondes de températures intérieures ou extérieures sont comprises au contrat,
- les radiateurs et les canalisations enterrées, ne sont pas compris.

Lors de la visite annuelle et de la visite d'état des lieux d'entrée, le TITULAIRE montrera au locataire comment mettre en service et utiliser sa chaudière, expliquera succinctement son fonctionnement et les manœuvres d'entretien préventif que le locataire peut réaliser tout seul.

Pour les logements inoccupés en hiver, le TITULAIRE procédera à la demande du CLIENT, à la vidange de l'installation de chauffage.

Le TITULAIRE assurera la mise en service des installations nouvelles et précisera lors de sa visite le fonctionnement des équipements. Si nécessaire, il fournira dans les plus brefs délais une notice d'utilisation au locataire ou au représentant local.

Le TITULAIRE informera HABITAT DAUPHINOIS en cas de présence dans un logement de radiateur gaz, feu au charbon, cheminée feu de bois, feu à pétrole et de manière générale toutes autres installations électriques ou hydrauliques pirates...

Toutes les interventions seront conformes aux préconisations des constructeurs.

Le remplacement des chaudières n'est pas compris au présent contrat.

5.2 Prestations sur les chaudières avec ou sans ballon, sans V.M.C. gaz

5.2.1 L'entretien courant et la garantie pièces (liste non exhaustive) :

- Nettoyage, graissage, entretien et réparations courantes et, d'une façon générale, toutes interventions préconisées par le constructeur,
- Nettoyage et remplacement éventuel : du corps de chauffe (ailettes et circuits), du brûleur, de la veilleuse, des injecteurs, de la rampe porte-injecteurs gaz, des échangeurs et des organes de production d'eau chaude sanitaire,
- la pression de gonflage),
- Détartrage du corps de chauffe avec échange standard éventuel afin d'éviter la dépose et l'immobilisation prolongée de l'appareil,
- Détartrage du ballon ou préparateur E.C.S.,
- Détartrage des échangeurs à plaques,

- Graissage si nécessaire des robinets et vis de réglage,
- Nettoyage de l'anti-refouleur,
- Réfection éventuelle du scellement ou de la fixation de l'appareil.
- Entretien de la robinetterie directement solidaire de l'appareil,

5.2.2 Le contrôle et le réglage :

- De la pression et du débit de gaz,
- De la combustion et du tirage en sortie des gaz brûlés
- De l'étanchéité de la buse de raccordement de la chaudière au conduit d'évacuation des gaz brûlés si elle s'avère nécessaire,
- Du débit d'eau et des températures de chauffage afin d'être conformes aux normes et préconisations des constructeurs et de garantir le confort du locataire et sa sécurité (risque de brûlure),
- De la pression du réseau d'eau de chauffage et appoint éventuel et purge des radiateurs,
- Du fonctionnement des organes de régulation (aquastats, valve, gaz, valve à eau),
- Du matériel électrique de la chaudière,
- Contrôle et suivi de la qualité d'eau du circuit de chauffage et injection produit inhibant et ou neutralisant.

1.1.1.1 La vérification et le réglage ou le remplacement si nécessaire :

- De l'étanchéité des joints et remplacement si nécessaire,
- Des dispositifs de sécurité des appareils,
- De l'étanchéité des raccords gaz et eau,
- Des joints et membranes dont le changement est rendu nécessaire du fait des opérations d'entretien.

Le remplacement des chaudières individuelles n'est pas compris dans le présent contrat. Le TITULAIRE fournira un devis de remplacement. Le cas échéant, HABITAT DAUPHINOIS établira un bon de commande s'il juge le devis proposé économiquement pertinent.

Dans le cas contraire, Habitat Dauphinois se réserve le droit de faire réaliser le remplacement par un autre prestataire. Dans tous les cas, le TITULAIRE assurera la mise en service des installations nouvelles et fournira les attestations de conformité qu'HABITAT DAUPHINOIS doit délivrer à son distributeur de gaz.

1.1.2 Prestations sur les chaudières avec ou sans ballons, raccordées sur VMC gaz

En complément des prestations identifiées aux articles ci-dessus et conformément à l'arrêté du 25 avril 1985, modifié par l'arrêté du 30 mai 1989 ou réglementation ultérieure dont nous n'aurions pas connaissance, et en sus des opérations déjà indiquées,

il sera procédé annuellement :

- à la vérification et au nettoyage du dispositif de sécurité individuel placé sur la chaudière,
- à la vérification du système de sécurité de l'appareil par simulation de l'arrêt de l'extraction mécanique.

Dans le cadre de la visite quinquennale :

- à la vérification du débit d'air et au nettoyage du dispositif de ventilation,
- Pour les chaudières avec VMC gaz, le TITULAIRE veillera à respecter et appliquer scrupuleusement les directives de la réglementation spécifique à ces matériels (arrêté du 25 avril 1985, modifié par l'arrêté du 30 mai 1989 ou réglementation ultérieure dont nous

n'aurions pas connaissance). Il portera l'entière responsabilité du non respect éventuel de cette réglementation.

1.1.3 Prestations sur les radiateurs et dispositifs de commande

1.1.3.1 Robinetterie

- Vérification du bon état de fonctionnement de la totalité de la robinetterie (robinet simple ou thermostatique, purgeur, té de réglage),
- Dégrippage des robinets simples ou thermostatiques,
- Remplacement des vannes thermostatique, et T de réglage si nécessaire à l'identique ou présentant les mêmes caractéristiques.

1.1.3.2 Thermostats et sondes

- Contrôle et réglage si besoin des thermostats d'ambiance (atteinte de 19°C possible dans toutes les pièces), vannes thermostatiques,
- Remplacement des thermostats d'ambiance, vannes thermostatiques, si nécessaire à l'identique ou présentant les mêmes caractéristiques,
- Contrôle, réglage et remplacement si besoin des sondes de températures intérieures et extérieures si nécessaire à l'identique ou présentant les mêmes caractéristiques.

1.1.3.3 Purges et désembouages

Désembouage des radiateurs de chaque logement (**prestation sur** bordereau de prix de prestations additionnelles)

1.1.3.4 Remplacement de radiateurs

Le remplacement des radiateurs n'est pas compris dans le présent contrat. Le TITULAIRE fournira un devis de remplacement élaboré sur la base du bordereau de prix de prestations additionnelles. A réception du devis, HABITAT DAUPHINOIS établira un bon de commande pour réalisation.

6. DELAIS D'INTERVENTION - PERMANENCES TELEPHONIQUES

6.1 Visites obligatoires

Les prestations d'entretien des installations doivent être effectuées pendant les jours ouvrés et aux heures ouvrées du TITULAIRE du marché et au minimum **du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h** (hors dépannage urgent).

La date et l'heure de chaque visite annuelle doivent être annoncées par le TITULAIRE au moins quinze (15) jours à l'avance au CLIENT et aux locataires, par téléphone, avis de passage, ou par courrier.

Tout locataire absent au premier passage de chaque visite systématique sera avisé par le TITULAIRE par imprimé déposé dans sa boîte aux lettres, d'un second passage qui ne pourra avoir lieu qu'à l'issue d'un intervalle d'au moins deux semaines, sauf entente avec le locataire.

En outre, ce second passage ne pourra être fixé dans le courant des mois de juillet et août, en raison des absences nombreuses dues aux congés.

Tout locataire absent au deuxième passage sera réputé « absent définitif » et avisé par le TITULAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception rappelant la mention « absent définitif » ; la copie de cette lettre sera adressée au CLIENT.

Il est entendu que la redevance annuelle prévue par le présent contrat reste intégralement due dans ce cas.

Le locataire « absent définitif » qui demanderait l'intervention du TITULAIRE entre deux visites systématiques serait tenu de payer la visite en **dite de « déplacement exceptionnel »** dont le montant sera déterminé par le TITULAIRE. Pour ce faire, le TITULAIRE adressera une facture séparée au CLIENT mentionnant **« déplacement exceptionnel »** et le nom et l'adresse du locataire. Le CLIENT se chargera du recouvrement de cette facture.

Le TITULAIRE devra mettre tout en œuvre afin d'atteindre l'objectif de taux de pénétration : passages multiples, avis de passage, prise de rendez-vous, entretien lors d'intervention de dépannage (sous respect des conditions décrites à l'article suivant).

6.2 Dépannages, interventions urgentes et interventions à la demande

En dehors des cas de force majeure, les opérations de dépannage éventuel seront effectuées dans un délai maximum de 24 heures en période de chauffe (du 1^{er} octobre au 30 juin), et 48 heures hors période de chauffe après l'appel, du lundi au samedi, hors dimanche et jours fériés.

En période de chauffe, Le TITULAIRE pourra être joint de **8h à 17h 6 jours sur 7, du lundi au samedi** aux numéros d'appel définis lors de la mise au point des marchés. Le samedi, un répondeur relevé régulièrement peut remplacer un numéro direct.

Hors période de chauffe, Le TITULAIRE pourra être joint de **8h à 17h du lundi au vendredi** aux numéros d'appel définis lors de la mise au point des marchés.

Le prestataire informera immédiatement HABITAT DAUPHINOIS de toutes les modifications qu'il serait obligé d'apporter aux consignes mises en place. Chaque intervention sera signalée et le type de panne précisé.

6.3 Solution temporaire en cas de panne

En période de chauffe, en cas de panne de chauffage OU d'eau chaude sur une durée de plus de 48 heures (2 jours), le TITULAIRE mettra en place à ses frais une solution temporaire de remplacement :

- Convecteurs électriques en remplacement du chauffage,
- Cumulus électrique de secours pour l'ECS.

6.4 Pénalité en cas de non-respect du contrat

Le TITULAIRE ne pourra pas invoquer la contrainte de délais de commande ou de livraison pour justifier le non-fonctionnement prolongé des appareils au-delà de 15 jours calendaires.

En cas de non-respect de ce délai maximum, une pénalité de 20€ par jour de retard pourra être appliquées pour une panne totale OU une panne partielle.

Notion de panne totale : pas de chauffage ni eau chaude en période de chauffe

Panne partielle : panne d'eau chaude OU de chauffage, petite fuite, dysfonctionnement de thermostat.

6.5 Bulletin de visite

Toutes les interventions, quelles qu'elles soient (entretien ou dépannage), feront l'objet d'un bulletin de visite, en trois exemplaires, comportant, outre la date, l'heure, le lieu précis et le type d'intervention, la liste détaillée des opérations effectuées.

Ce bulletin sera paraphé par l'agent ayant effectué la prestation et par le locataire ou le représentant du CLIENT. Un exemplaire sera laissé au locataire, l'autre sera conservé par le TITULAIRE qui devra pouvoir en présenter un à tout moment à la demande d'HABITAT DAUPHINOIS pendant deux (2) ans.

Le TITULAIRE tiendra à jour un fichier informatique (exploitable sous format EXCEL et incluant obligatoirement la référence du logement du CLIENT) sur le suivi des visites annuelles, des dépannages et interventions à la demande, qu'il devra pouvoir transmettre à tout moment à HABITAT DAUPHINOIS. Il fera notamment ressortir la liste des logements ayant nécessité plus d'une intervention.

6.6 Organisation des interventions

Pendant la durée du contrat, l'entreprise s'engage à ré intervenir gratuitement, rapidement et autant de fois qu'il sera nécessaire, quel que soit le type de prestations, sur simple demande du CLIENT ou d'un locataire, pour obtenir le résultat attendu (remise en fonctionnement normal des équipements).

6.7 Cas des changements de locataires

A chaque changement de locataire, le TITULAIRE devra réaliser une visite de vérification et de courtoisie auprès du nouveau locataire afin de contrôler sa chaudière, mais également l'informer de son fonctionnement ainsi que celui des autres équipements associés (robinets thermostatiques, Thermostats, ...)

7. Travaux réalisés sur bon de commande

- Pose de filtres à boues et anti-calcaire
- Contrôle quinquennal VMC GAZ (caisson et conduits)
- Contrôle quinquennal Installation chauffage GAZ
- Détartrage réseau EC hors chaudière et production
- Désembouage réseau de chauffage et radiateurs
- Remplacement radiateur à eau ($\leq 1000\text{w}$)
- Remplacement radiateur à eau ($> 1000\text{w}$)
- Remplacement radiateur sèche serviette à eau
- Remplacement flexible gazinière
- Fourniture et pose de détecteur avertisseur autonome de monoxyde de carbone (DAACO) sur les chaudières raccordées à un conduit 3CEP.

8. MATERIEL ET MATERIAUX D'ENTRETIEN ET PERSONNEL

Le TITULAIRE fournira tout le personnel, tout le matériel et tous les matériaux nécessaires aux travaux décrits dans le présent C.C.P.

8.1 Matériaux d'entretien

Le TITULAIRE s'engage à n'employer que des produits ne pouvant nuire à la conservation en bon état des lieux et sera tenu pour responsable des dommages de toute nature (détériorations, vols, accidents, ...) qui pourraient survenir du fait de son personnel ou de l'exécution du travail qui lui est confié.

8.2 Fournitures et travaux défectueux

Les fournitures qui ne présenteraient pas les qualités requises ou qui n'auraient pas été soumises aux Services Techniques de HABITAT DAUPHINOIS, seront refusées et devront être déposées et remplacées par des fournitures agréées par HABITAT DAUPHINOIS.

Les travaux qui auront été incorrectement exécutés seront exécutés à nouveau à la charge du TITULAIRE ou pourront l'être par une autre entreprise à la charge du TITULAIRE.

8.3 Personnel

Le TITULAIRE aura pour obligation de respecter toutes les obligations découlant des règles fixées par le Code du Travail (conditions de travail, mesures d'hygiène et de protection, etc.) et de veiller à la sécurité des personnels intervenants et des locataires résidants dans les immeubles concernés.

Le TITULAIRE du marché devra équiper le personnel intervenant sur site de badges d'identification avec photo et justifiant de son appartenance à l'entreprise.

9. Prix, révision et modalités de règlement

9.1 Contenu et caractère des prix

9.1.1 Caractère des prix

Le marché est passé à prix global et forfaitaire hors prestation additionnelles sur bordereau de prix. Le prix est celui indiqué à l'acte d'engagement de l'entrepreneur.

Hormis l'accord des parties contractantes pour la modification du prix par voie d'avenant au présent marché, le prix ne peut varier qu'aux conditions fixées au présent CCP, notamment pour cause de variation économique (article 3.8), primes et pénalités, de réfaction, de résiliation, ou de mise en régie aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

9.1.2 Contenu du prix

Le prix est en euro et réputé comprendre toutes charges fiscales, parafiscales ainsi que toutes dépenses résultant de l'exécution des missions, y compris les frais généraux, frais d'assurance, frais de prorata, impôts et taxes afférents à l'objet du marché.

L'entrepreneur est réputé, avant la remise de son offre :

- avoir pris pleine connaissance des documents utiles à l'exécution de sa prestation, ainsi que des lieux en relation avec l'exécution de sa prestations ;
- avoir apprécié exactement toutes les conditions d'exécution et s'être parfaitement et totalement rendu compte de leur nature, de leur importance et de leurs particularités,
- avoir pris parfaitement connaissance de toutes les conditions physiques et de toutes sujétions relatives aux lieux, aux conditions particulières de travail liées à la présence d'habitants dans le cas de prestations réalisées en site occupé,
- avoir contrôlé toutes les indications des documents du dossier d'appel à la concurrence,

Les prix s'entendent pour les prestations terminées suivant les règles de l'art. Il ne sera accordé aucun supplément pour erreur ou omission quantitative.

Ce prix comprend toutes les dépenses nécessaires à la parfaite exécution des prestations confiées, y compris tous les frais, prévus ou non, pour arriver au parfait achèvement des prestations, sans aucune exception ni réserve, toutes les prestations nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages.

9.1.3 Travaux confiés à l'entreprise générale

Le prix comprend outre ce qui est énuméré à l'article 3.1.2 ci-dessus, tous les frais, qu'ils soient administratifs ou de pilotage, ordonnancement et coordination, impliqués par les éventuelles prestations sous-traitées.

9.1.4 Travaux confiés aux entreprises groupées

Outre les stipulations de l'article 3.1.2 ci-dessus, il est précisé que :

- ☐ Le prix porté dans l'acte d'engagement du mandataire commun comprend toutes les dépenses communes et les dépenses de coordination.
- ☐ Les dépenses communes sont réparties d'un commun accord par les entreprises groupées. La quote-part incombant à chaque entreprise est comprise dans son prix.

9.2 Répartition des règlements

L'acte d'engagement indique ce qui doit être payé à l'entrepreneur TITULAIRE et à ses sous-traitants ou à l'entrepreneur mandataire, à ses co-traitants et à leurs sous-traitants.

Les sous-traitants devront obligatoirement être soumis à l'acceptation du maître de l'ouvrage, conformément aux dispositions de du présent CCP.

9.3 VARIATION DANS LES PRIX

Les prix sont : ☐ actualisables

☒ non actualisables

et : ☒ révisables

☐ non-révisables

Les mêmes conditions s'appliquent au prix ou à la partie du prix correspondant aux dépenses de coordination.

9.4 Modalités de révision des prix

A partir de la deuxième année, les prix seront révisés annuellement au 1er janvier de chaque année et resteront ferme pour toute l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre de l'année).

Les prix déterminés dans l'acte d'engagement, sur l'ensemble du Bordereau de Prix Unitaires (BPU) concerné, seront révisés par application de la formule suivante :

$$\text{PrixBPU} = \text{PrixBPUo} \times (0.15 + 0.85 \times \text{IND}/\text{INDo})$$

Formule dans laquelle :

- PrixBPU = nouveau prix de règlement des prestations
- PrixBPUo = prix initial à la date d'établissement des prix, tel qu'indiqué dans l'acte d'engagement.
- IND = valeur de l'indice du lot considéré publié au Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment du mois d'août précédent celui au cours duquel commence la nouvelle période d'application de la formule
- INDo = valeur initiale de l'indice du lot considéré au mois d'août 2024

Blocage des prix : Les prix sont révisables par application des décisions prises dans le cadre de la réglementation générale des prix. En cas de retour à la liberté des prix suite à une période de blocage pour la prestation considérée, le prix et les indices servant de base à la nouvelle révision seront les valeurs à la date du déblocage.

Indice de référence utilisé : BT50

Dans tous les cas de disparition d'indice ou de tarif et à défaut d'avenant, les préconisations de la DGCCRF (Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes) seront applicables. En cas de désaccord persistant entre les parties, le marché pourra être résilié sans indemnité pour l'une ou l'autre des parties.

Calculs intermédiaires et finaux – Arrondis :

Lors de la mise en œuvre de la formule de variation, les calculs intermédiaires et finaux seront traités à deux (02) décimales.

9.5 AVANCE

Aucune avance ne sera versée.

9.6 Garantie financière

Aucune clause de garantie financière ne sera appliquée.

9.7 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les montants des acomptes mensuels et de l'acompte pour solde sont calculés en appliquant les taux de TVA selon la réglementation en vigueur.

9.8 Modalités de règlement DES COMPTES

9.8.1 Présentation des demandes de paiement

Les factures afférentes au marché seront établies en un original portant, outre les mentions légales, les indications suivantes :

- les références du marché ;
- le code du groupe immobilier ;
- le nombre et le type d'équipements entretenus ;
- le prix unitaire et le prix hors taxe par type d'équipement.

Les factures de prestations supplémentaires seront accompagnées des justificatifs (bon de commande et quitus du locataire dans le cas de prestations réalisés en milieu occupé).

Toutes les factures sont envoyées à l'adresse suivante :

HABITAT DAUPHINOIS

10 Boulevard de la République

07100 ANNONAY

9.8.2 Mode de règlement

Le délai global de paiement est fixé à 30 jours fin de mois ou 60 jours calendaires à compter de la date de facturation.

Le TITULAIRE du marché est rémunéré après exécution du service fait.

Les 1^{er} trimestre, l'entrepreneur devra présenter au maître de l'ouvrage une facture pour paiement des prestations à réaliser. Elle correspondra à la totalité de la prestation annuelle.

Elle sera réglée en 2 échéances, soit le 15 février et le 15 juillet de l'année.

Une facture de rectification (ajout des programmes, retraits liés aux ventes) sera émise au 30 novembre de l'année.

En cas d'erreur sur la facture, ou si celle-ci ne comporte pas toutes les informations nécessaires à sa vérification, le maître de l'ouvrage en informe le TITULAIRE et le délai de paiement est suspendu jusqu'à la réception par le maître de l'ouvrage d'une facture correctement établie.

Les pénalités, réfections et autres dispositions à caractère coercitif prévues au présent marché peuvent s'appliquer à tout ou partie des sommes dues au titre du marché. Elles sont immédiatement exigibles et peuvent à cet égard être déduites à tout moment des montants à payer.

Le maître de l'ouvrage peut user de tous recours, contentieux ou judiciaire, au cas où le montant des pénalités viendrait à dépasser le solde à devoir à l'entrepreneur avant application de celles-ci.

Les intérêts moratoires seront calculés sur la base de 3 fois le taux de l'intérêt légal.

Conformément à l'article au présent CCP, les sous-traitants peuvent être payés directement, selon les conditions fixées à l'avenant ou à l'acte spécial fixant les conditions de paiement.

9.9 Démarches d'insertion sociale (le cas échéant)

Dans le cadre de la démarche d'insertion et dans le but de s'assurer de la pleine collaboration des entreprises à cette démarche, le maître de l'ouvrage met à la disposition des entreprises une assistance permettant :

- la recherche de personnes susceptibles d'être intéressées par l'insertion (formation, contrat d'apprentissage, contrats à durée déterminée ou indéterminée, etc.)
- la mise en place de financements, des aides, des programmes de formation pouvant s'appliquer au présent marché dans le cadre de la démarche d'insertion.

Cette assistance ne comporte aucune obligation matérielle.

Le présent marché ne contient pas d'obligation d'insertion sociale.

10. ENGAGEMENT DU TITULAIRE

J'accepte en totalité l'ensemble des clauses du présent C.C.P.

Fait en deux exemplaires, le

Le TITULAIRE

Mention manuscrite « lu et approuvé »

Signature du TITULAIRE

11. ANNEXE 1 Liste des ensembles immobiliers et de leurs équipements

Cf. Tableau EXCEL joint