

CONTRAT POUR LES TRAVAUX DE RENOVATION DE  
...XXXXX..., LA GESTION, L'ENTRETIEN ET  
L'EXPLOITATION DES INSTALLATIONS ET  
EQUIPEMENTS TECHNIQUES

LOT 00

CLAUSES ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

Association des copropriétaires  
ACP XXX

Société de Service énergétique – Auteur de projet  
easyCOGEN

Site

<b>Société de Service énergétique - Auteur de projet</b>	
Nom :	easyCOGEN sprl
Adresse :	54 Avenue Louise 1050 Bruxelles
Contact :	Fanny HELLEBAUT
Téléphone :	+ 32 471 46 02 49
<b>Association des copropriétaires</b>	
Nom :	
Adresse :	
Contact :	
Téléphone :	
<b>Site concerné</b>	
Nom :	
Adresse :	
<b>Référence du document</b>	
Projet :	easyCopro
Réf :	easyCOPRO ACP XXX
Date :	

**Table des matières**

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
1.1	Intervenants et rôles .....	4
1.2	Description de l'immeuble .....	4
1.3	Aperçu du Bâtiment .....	4
1.4	Conformité initiale et réglementations .....	4
<b>2</b>	<b>ADMINISTRATION DE L'APPEL D'OFFRES .....</b>	<b>5</b>
2.1	Modalités de soumission .....	5
2.2	Procédure d'attribution du marché .....	7
2.3	Informations à joindre à l'offre .....	7
2.4	Appréciation des profils .....	8
2.5	Connaissance du présent marché .....	8
2.6	Renseignements techniques .....	8
2.7	Visite obligatoire .....	8
<b>3</b>	<b>CLAUSES ADMINISTRATIVES DE L'EXECUTION DU MARCHÉ DE TRAVAUX.....</b>	<b>8</b>
3.1	Modalités d'exécution .....	8
3.2	Délai d'exécution .....	9
3.3	Notification de documents .....	9
3.4	Journal des travaux .....	9
3.5	Mise à disposition des locaux .....	9
3.6	Plan et détails d'exécution établis par le PRESTATAIRE .....	9
3.7	Organisation générale du chantier .....	10
3.8	Sous-traitance .....	10
3.9	Assurances .....	11
3.10	Cautions .....	14
3.11	Délai de garantie .....	14
3.12	Vérifications et réceptions du marché .....	14
3.13	Facturation et modalités de paiement .....	15
3.14	Pénalités .....	15
3.15	Amendes pour retard .....	16
3.16	Modifications au marché .....	16
<b>4</b>	<b>CLAUSES ADMINISTRATIVES DE L'EXECUTION DU MARCHÉ DE MAINTENANCE .....</b>	<b>20</b>

## 1 INTRODUCTION

### 1.1 INTERVENANTS ET RÔLES

<b>CONCEDANT</b>	Le donneur d'ordre, représentant du maître de l'ouvrage, initiateur de l'appel d'offres
<b>MAITRE DE L'OUVRAGE</b>	Définir
<b>SOUSSIONNAIRE</b>	Entreprise fournisseur de service remettant offre dans le cadre du présent marché
<b>EXPLOITANT ou PRESTATAIRE</b>	Le SOUSSIONNAIRE dont l'offre serait retenue, conformément aux termes et conditions du présent cahier des charges d'appel d'offres.
<b>DIRECTION DE CHANTIER</b>	Définir
<b>SYNDIC</b>	Définir
<b>CONTRAT</b>	Le contrat qui sera ultérieurement conclu entre le CONCEDANT et LE SOUSSIONNAIRE dont l'offre serait retenue, conformément aux termes et conditions du présent cahier des charges d'appel d'offres.

### 1.2 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

XXXX

### 1.3 APERÇU DU BÂTIMENT

XXXX

### 1.4 CONFORMITÉ INITIALE ET RÉGLEMENTATIONS

Les bâtiments et équipements sont conformes aux réglementations suivantes :

-

- aux ordonnances de la Région de Bruxelles Capitale ;
- aux arrêtés (royaux, fédéraux, communaux ou ministériels) ;•
- aux règlements, arrêtés, ordonnances et autres décisions de la Ville de Bruxelles ;
- aux prescriptions du Service Incendie (SIAMU) ;
- aux règlements de concessionnaires concernés ;
- aux permis d'environnement et d'urbanisme ;
- aux RGPT, le RGIE ;
- à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capital relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments et l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion (yc. les arrêtés d'exécution en vigueur).
- aux permis d'environnement
- aux autres normes applicables ;
- 
- 

Les documents suivants régissent les obligations du PRESTATAIRE :

- Les conditions d'exploiter du permis d'environnement dont notamment (non exhaustif) :
  - o Les obligations en termes de gestion des déchets
  - o Les conditions d'exploiter des installations techniques
  - o Les ventilations de la chaufferie
  - o Le plan de sécurité
  - o Les obligations en terme de prévention et de gestion incendie (reprises dans l'avis du SIAMU)
  - o ...
- Les règlementations spécifiques et les règles de l'art décrites aux conditions particulières de chaque lot
- Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété

## 2 ADMINISTRATION DE L'APPEL D'OFFRES

### 2.1 MODALITÉS DE SOUMISSION

#### 2.1.1 DÉPÔT DES OFFRES

Les offres sont à faire parvenir à l'adresse suivante (CONCEDANT) :

**Easycopro**

**Avenue Louise 54, 1050 Bruxelles (Belgique)**

**à l'attention de : XXXXX**

Une copie des bordereaux récapitulatifs en format XLS est à envoyer par mail aux adresses suivantes (DIRECTION DE CHANTIER) :

**Durvaux.g@deplasse.com**

Seule la copie papier fera foi.

### **2.1.2 RECEVABILITÉ DES SOUMISSIONS**

Les soumissions sont conditionnées sous double enveloppe.

Sur l'enveloppe extérieure sont inscrites les coordonnées du destinataire (cfr supra) ainsi que les mots "SOUMISSION NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER".

L'enveloppe intérieure, contenant l'offre, devra spécifier dans son coin supérieur gauche l'indication "APPEL D'OFFRES POUR GESTION TECHNIQUE DU(ES) LOT(S) N° ". (N.B. numérotation à préciser par le soumissionnaire sur base de la référence des clauses particulières.

Il appartient au SOUMISSIONNAIRE d'obtenir la preuve du dépôt de son offre (p.ex. un accusé de réception in situ, ou réceptionné d'envoi recommandé).

Toute offre doit être remise avant le moment indiqué à l'art 2.1.3, la preuve citée ci-avant servant de référence à ce contrôle.

La recevabilité d'une offre déposée hors délai, sera soumise à la décision du CONCEDANT.

**LE SOUMISSIONNAIRE** doit présenter son offre sur les formulaires de soumission et de métré récapitulatif, annexés au présent cahier des charges.

**Toute variante ou indication supplémentaires relative au montant partiel ou total de la soumission sera repris sur un document séparé et joint en annexe des bordereaux de base de l'appel d'offres.**

### **2.1.3 LIMITE DE DÉPÔT DES OFFRES**

La limite de dépôt des offres est fixée au **XXXX XXXX 2018 à 12.00**

### **2.1.4 VARIANTES LIBRES**

Toute variante ou indication supplémentaires relatives au montant partiel ou total de la soumission sera repris sur un document séparé intitulé « VARIANTE A L'APPEL D'OFFRES » et joint en annexe des bordereaux de base de l'appel d'offres.

### **2.1.5 OUVERTURE DES OFFRES**

Dans le cadre du présent marché, il n'est prévu **aucune séance d'ouverture publique** des offres.

### **2.1.6 DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES**

**LE SOUMISSIONNAIRE** reste engagé par son offre pendant un délai de 120 jours calendrier à compter à partir de la date figurant au cadre de l’art 2.1.3 supra.

## 2.2 PROCÉDURE D’ATTRIBUTION DU MARCHÉ

Le fait pour **LE SOUMISSIONNAIRE** de participer à l'appel d'offres ne lui confère aucun droit si le marché ne lui est pas attribué.

Le présent marché étant un marché privé, **le CONCEDANT** procède à l'adjudication suivant l'offre qu'il juge la plus intéressante sans devoir justifier de ses motifs aux soumissionnaires évincés.

Le **CONCEDANT** permettra éventuellement à certains soumissionnaires sélectionnés de présenter une BAFO (best and final offer) dans le but d’obtenir le meilleur rapport qualité/prix au MAITRE D’OUVRAGE .

### 2.2.1 CRITÈRES D’EXCLUSION

L’attention du SOUMISSIONNAIRE est attirée sur le fait que le CONCEDANT se réserve le droit d’écarter d’office, les offres dans les cas suivants :

- Absence de documents fournissant la preuve qu’il est en règle avec l’ONSS, l’Administrations fiscale et TVA ;
- Bordereau non conforme, incomplet ou erroné ;
- Absence de visite préalable des installations techniques ;

## 2.3 INFORMATIONS À JOINDRE À L’OFFRE

Le formulaire d'offre doit être accompagné des pièces suivantes :

1	Attestation ONSS, TVA et absence de dettes fiscales
2	Attestation récente certifiant la souscription d’une <b>assurance RC yc. après livraison</b> , contre les risques de l’activité correspondant au marché.
3	<b>Bilan</b> des trois derniers exercices tels que déposés à la Banque Nationale.
4	Référence de <b>marchés similaires</b> de maintenance exécutés au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et leurs destinataires publics ou privés.
5	Indication de la part de marché que le <b>PRESTATAIRE</b> de services a éventuellement l’intention de <b>sous-traiter</b>
6	Le soumissionnaire présentera les <b>ressources humaines</b> dont il dispose pour effectuer la mission, ainsi que l’organigramme avec qualifications et fonctions.
7	Le soumissionnaire décrira les <b>moyens techniques</b> dont il dispose pour effectuer les opérations de contrôle

8	Le soumissionnaire communiquera la procédure qu'il compte mettre en place pour mener à bien la mission, notamment dans le cadre des <b>interventions urgentes</b>
9	Les cv des personnes destinées à exécuter et administrer le marché.

## 2.4 APPRECIATION DES PROFILS

Dans le cadre de l'analyse des offres, le CONCEDANT s'arroge le droit de rencontrer tout ou partie des personnes reprises à la pièce 9 du 2.3 supra.

## 2.5 CONNAISSANCE DU PRÉSENT MARCHÉ

Pour l'établissement de son offre, le **SOUSSIONNAIRE** reconnaît avoir visité et examiné l'ensemble des installations concernées par le présent marché et disposer de toutes les informations nécessaires à l'élaboration de son offre.

Il reconnaît posséder les éléments nécessaires afin de pouvoir évaluer la charge de travail résultant de l'esprit du présent cahier de charges, tel que développé dans les articles techniques.

Le **SOUSSIONNAIRE** ne pourra dès lors jamais se soustraire à ses obligations en raison d'un quelconque vice ou défaut ou d'une insuffisance dont les installations seraient affectées.

## 2.6 RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

Dans le cadre du présent appel d'offres, la personne de contact est : Mr G. Durvaux 0474 876078

## 2.7 VISITE OBLIGATOIRE

Une visite obligatoire est organisée le 22 novembre 2018 à 13 h devant l'entrée de l'immeuble.

# 3 CLAUSES ADMINISTRATIVES DE L'EXECUTION DU MARCHÉ DE TRAVAUX

## 3.1 MODALITÉS D'EXÉCUTION

Les travaux doivent être réalisés, en concertation avec la DIRECTION DE CHANTIER:

**Bureau d'Experts Ph.Deplasse & Associés SPRL**

**Avenue E. Van Becelaere 28 A Bte 53**

**B-1170 Bruxelles**

Le PRESTATAIRE garantit le MAITRE D'OUVRAGE contre la perte et/ou le vol des clefs qui lui sont remises par cette dernière. En cas de clefs manquantes, le PRESTATAIRE est dans l'obligation d'en informer immédiatement le MAITRE D'OUVRAGE et, le cas échéant, d'en faire la déclaration à la police. Tous les frais liés au remplacement des cylindres et des clefs sont à charge du PRESTATAIRE qui est par ailleurs dans l'obligation de se couvrir préalablement pour ce type d'événement. Dans les cas où le remplacement doit être effectué à brefs délais, le MAITRE D'OUVRAGE remplacera de sa propre

initiative et soit facturera, soit retiendra les montants des frais sur les factures à échoir. Il sera procédé de la même manière dans l'hypothèse où, en l'absence d'urgence, le MAITRE D'OUVRAGE aura soumis un devis de remplacement au PRESTATAIRE et que ce dernier resterait en défaut de marquer son accord ou de répondre par une contre-proposition satisfaisante dans le mois de l'envoi du devis par recommandé. Les frais de remplacement sont pris en charge par le PRESTATAIRE sans préjudice du droit de la copropriété à demander réparation des autres conséquences de cette disparition.

### **3.2 DÉLAI D'EXÉCUTION**

A titre indicatif, les travaux devraient en principe débuter entre fin juillet et début août.

Pour minimiser les nuisances liées aux travaux sur les occupants, ceux-ci seront prioritairement réalisés durant les mois de juillet et d'août. Les nuisances sonores importantes (burinage, forages, ...) seront strictement interdites après le 15 septembre 2018.

Les travaux devront être 100% finalisés (remise en état, régulation automatique et isolation) pour fin octobre 2018.

Le CONDEDANT insiste sur l'importance du délai dans l'exécution du présent marché. Dès lors, le soumissionnaire a la possibilité de proposer un délai d'exécution plus court en vue d'obtenir une meilleure appréciation de son offre. (cfr critères d'attribution).

### **3.3 NOTIFICATION DE DOCUMENTS**

Les ordres de services, procès-verbaux et autres actes ou pièces relatifs à l'entreprise peuvent être notifiés au PRESTATAIRE par courrier ordinaire, par mail ou par fax.

### **3.4 JOURNAL DES TRAVAUX**

Un journal des travaux sera tenu régulièrement par la direction de chantier.

### **3.5 MISE À DISPOSITION DES LOCAUX**

Les installations de chantier sont entièrement à charge du PRESTATAIRE. Celui-ci adresse en temps voulu au Maître de l'Ouvrage une demande d'attribution de la surface nécessaire à l'implantation de son installation de chantier.

### **3.6 PLAN ET DÉTAILS D'EXÉCUTION ÉTABLIS PAR LE PRESTATAIRE**

Tous les plans et documents d'exécution nécessaires pour le début du chantier sont fournis au CONDEDANT au plus tard dans les 20 jours calendrier à dater du jour de la notification de l'approbation de la soumission. Tous les autres documents d'exécution doivent être fournis au fur et à mesure des besoins pour assurer la bonne marche du chantier, compte tenu du planning, des délais d'approvisionnement du matériel et d'un délai raisonnable pour les approbations requises.

La mise en œuvre par le PRESTATAIRE ne peut se faire qu'après approbation par le CONDEDANT des plans, des notes de calcul, des fiches techniques et tracés des ouvrages. Cette approbation « Bon pour exécution » ne dégage en rien la responsabilité du PRESTATAIRE quant aux manquements de son dimensionnement, ainsi qu'aux vices et défauts de ses plans.

Avant toute commande de la part du PRESTATAIRE et a fortiori avant d'entamer les travaux, les matériels faisant partie du présent marché doivent impérativement être soumis à l'approbation préalable du CONDEDANT

Si après cette commande, il est constaté que les matériels et/ou les matériaux ne sont pas entièrement conformes aux documents régissant son entreprise, le PRESTATAIRE est tenu de remplacer l'appareillage proposé par un autre matériel et/ou matériau conforme et cela sans modification de prix ou de délais.

### **3.7 ORGANISATION GÉNÉRALE DU CHANTIER**

#### **3.7.1 PERSONNEL**

Le personnel employé par le PRESTATAIRE doit être en nombre suffisant et avoir, chacun dans sa spécialité, les qualités requises pour assurer la marche régulière et la bonne exécution du marché. Le PRESTATAIRE remplace immédiatement les membres du personnel qui lui sont signalés par écrit par l'adjudicateur comme compromettant la bonne exécution du marché par leur incapacité, leur mauvaise volonté ou leur inconduite notoire. Le(s) remplaçant(s) devra/ont être directement opérationnel(s). Si une période d'apprentissage et/ou d'adaptation est nécessaire, celle-ci sera à charge du PRESTATAIRE qui veillera à ce que le personnel « sortant » ne parte pas brusquement sans laisser le temps raisonnable pour que le personnel « entrant » puisse appréhender le marché.

#### **3.7.2 RESPONSABILITÉ DU PRESTATAIRE**

Le PRESTATAIRE assume vis-à-vis du MAITRE DE L'OUVRAGE et des autres entrepreneurs toutes responsabilités concernant l'exécution ou la conception des fournitures ou des travaux de son entreprise et il est tenu responsable à cet égard de la faute la plus légère. Il prend, en outre, toutes dispositions utiles pour la parfaite conservation de ses ouvrages jusqu'à la réception provisoire de ceux-ci.

#### **3.7.3 VOLS – DÉGRADATIONS**

Le MAITRE DE L'OUVRAGE ne peut en aucun cas être tenu pour responsable du vol ou de la dégradation des fournitures, des matériaux ou du matériel de l'entreprise et ce, même si ceux-ci sont dus au fait que d'autres entreprises sont exécutées simultanément.

#### **3.7.4 DOMMAGES CAUSÉS AUX BIENS VOISINS DES CHANTIERS**

Le PRESTATAIRE est responsable de tous dégâts ou préjudices causés aux biens voisins des chantiers, par l'exécution du marché et par la mise en dépôt de produits, même lorsque ces détériorations surviennent au cours d'un arrêt éventuel des travaux qu'il y ait faute ou non de sa part.

### **3.8 SOUS-TRAITANCE**

L'attention du soumissionnaire est attirée sur le fait que :

- Le CONDEDANT reste étranger quant aux choix des sous-traitants. C'est au PRESTATAIRE, et sous sa seule responsabilité, de désigner ses sous-traitants. S'il souhaite faire appel à un nouveau sous-traitant en cours d'exécution du marché, il devra obtenir préalablement l'accord du CONCEDANT.

- Il est interdit à un sous-traitant de sous-traiter à un autre sous-traitant la totalité du marché qui lui a été confié. Il est également interdit pour un sous-traitant de conserver uniquement la coordination du marché.
- Le PRESTATAIRE transmet, au plus tard au début de l'exécution du marché, les informations suivantes au CONCEDANT : le nom, les coordonnées et les représentants légaux de tous les sous-traitants, quelle que soit la mesure dans laquelle ils participent à la chaîne de sous-traitance et quelle que soit leur place dans cette chaîne, participant aux travaux, dans la mesure où ces informations sont connues à ce stade. Il en va de même dans le cas de marchés de services qui doivent être fournis sur un site placé sous la surveillance directe du CONCEDANT. Le PRESTATAIRE est, pendant toute la durée des marchés visés, tenu de porter sans délai à la connaissance du CONCEDANT tout changement relatif à ces informations ainsi que des informations requises pour tout nouveau sous-traitant qui participera ultérieurement à ces travaux.
- En cas de sous-traitance, en proportion de leur participation au marché, les sous-traitants doivent satisfaire aux exigences minimales de capacités techniques et professionnelles imposées dans le présent C.S.C. et ne peuvent se trouver dans l'une des situations d'exclusion visées aux articles 67 à 69 de l'arrêté royal du 18 avril 2017.
- Les sous-traitants, où qu'ils interviennent dans la chaîne de sous-traitance et en fonction de la part du marché qu'ils exécutent, doivent satisfaire aux dispositions de la législation organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux.
- Le PRESTATAIRE doit informer ses sous-traitants, lors de la conclusion du marché avec ces derniers, des modalités en matière de paiement applicables au marché.
- Pour rappel, le CONCEDANT fera application de l'article 29 de la loi du 4 août 1996 en vue d'écarter d'éventuels sous-traitants dont il peut savoir qu'ils ne respectent pas les obligations imposées au niveau de la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles.
- Le sous-traitant dispose d'une action directe envers le CONCEDANT, conformément à l'article 1798 du Code Civil.

### **3.9 ASSURANCES**

Le PRESTATAIRE contracte les assurances couvrant :

- Sa responsabilité en matière d'accidents de travail
- Sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers lors de l'exécution du marché
- Sa responsabilité civile et professionnelle vis-à-vis du CONCEDANT concernant la continuité de la fourniture de chaleur selon les délais décrits au 3.2
- Une assurance tous risques chantier pendant l'exécution du marché
- Une assurance « responsabilité décennale »
- Une assurance « tous risques chantier »

#### **Assurance tout risques chantier**

Le PRESTATAIRE souscrit une assurance « tous risques chantier » offrant au moins toutes les garanties suivantes:

- les risques d'effondrement total ou partiel de l'ouvrage (garantie A1).
- les risques liés à la responsabilité civile de tous les édificateurs, telle qu'elle résulte de l'application des articles 1382 à 1384 et 1386 du Code civil, en raison des dommages matériels et corporels causés au CONCEDANT ou à des tiers et imputables à l'exécution sur le chantier de l'ouvrage assuré (garantie A2).

- les réparations des dommages aux tiers imputés à l'usage même licite fait par le CONCEDANT et le MAITRE D'OUVRAGE de son droit de propriété et résultant de l'exécution sur le chantier de l'ouvrage assuré (art. 544 du Code civil). Cette garantie s'applique aux dégâts occasionnés aux constructions avoisinantes ainsi qu'à leurs conséquences directes.

Toutes les personnes concernées par l'édification de l'ouvrage (PRESTATAIRE, sous-traitant, ingénieur, architecte, CONCEDANT) sont assurées.

Avant le début des travaux, le PRESTATAIRE présente au CONCEDANT le contrat d'assurance délivré par la compagnie d'assurances.

La police mentionne que la compagnie d'assurances accorde au CONCEDANT un droit d'indemnisation pour les dommages qu'il viendrait à subir lorsque les garanties deviennent inopérantes par suite de la disparition juridique ou par décès des assurés.

Dans tous les cas, les indemnités qui pourraient être dues au CONCEDANT par l'application des garanties, pour tous dommages subis par l'ouvrage faisant l'objet de l'assurance, seront payées directement au CONCEDANT.

La police d'assurance stipule que la compagnie renonce à tous recours qu'elle serait en droit d'exercer contre le CONCEDANT. Celui-ci est déclaré bénéficiaire, pour autant que de besoin, des garanties de la police.

L'indemnité par sinistre affectant les garanties comporte les frais normaux à engager pour réparer ou reconstruire l'ouvrage en limitant ceux-ci à la valeur réelle de la construction immédiatement avant le sinistre.

Le PRESTATAIRE devra à tout moment pouvoir faire la preuve qu'il est en règle quant aux paiements de la prime d'assurances. En cas de retard de paiement, le CONCEDANT pourra déduire les montants correspondants des états d'avancement et effectuer lui-même les paiements de régularisation.

Les travaux suivants font l'objet de cette police d'assurance : l'ensemble du marché.

Les frais d'assurances constituent une charge d'entreprise.

#### **Assurance « responsabilité décennale »**

Le PRESTATAIRE souscrit une assurance « responsabilité décennale » (appelée aussi police « assurance-contrôle ») et prend à sa charge l'ensemble des frais d'assurance et de contrôle qui en résultent.

Pendant les 10 ans qui suivent la réception provisoire, la police d'assurance couvre, avec le concours d'un organisme de contrôle:

- les risques liés à la responsabilité décennale de tous les édificateurs, telle qu'elle résulte de l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil, et à leur responsabilité civile (art. 1382 à 1384 et 1386) en raison de dommages matériels et corporels causés au CONCEDANT ou à des tiers à la suite d'un événement engageant la responsabilité décennale (garanties B1, B2 et B3)
- les réparations des dommages aux tiers imputés à l'usage même licite fait par le CONCEDANT de son droit de propriété et résultant de l'exécution sur le chantier de l'ouvrage assuré (art. 544 du Code civil). Cette garantie s'applique aux dégâts occasionnés aux constructions avoisinantes ainsi qu'à leurs conséquences directes.

Toutes les personnes concernées par l'édification de l'ouvrage (PRESTATAIRE, sous-traitant, ingénieur, architecte, CONCEDANT) sont assurées.

Avant le début des travaux, le PRESTATAIRE soumet au CONCEDANT une couverture provisoire délivrée par la compagnie d'assurances.

A la réception provisoire de l'ouvrage faisant l'objet de l'assurance, le contrat d'assurance est soumis à l'approbation du CONCEDANT.

La police mentionne que la compagnie d'assurances accorde au CONCEDANT un droit d'indemnisation pour les dommages qu'il viendrait à subir lorsque les garanties décennales deviennent inopérantes par suite de la disparition juridique ou par décès des assurés.

Dans tous les cas, les indemnités qui pourraient être dues au CONCEDANT par l'application des garanties afférentes à la responsabilité décennale, pour tous dommages subis par l'ouvrage faisant l'objet de l'assurance, seront payées directement au CONCEDANT.

La police d'assurance stipule que la compagnie renonce à tous recours qu'elle serait en droit d'exercer contre le CONCEDANT. Celui-ci est déclaré bénéficiaire, pour autant que de besoin, des garanties de la police.

L'indemnité par sinistre affectant les garanties décennales comporte les frais normaux à engager pour réparer ou reconstruire l'ouvrage en limitant ceux-ci à la valeur réelle de l'ouvrage immédiatement avant le sinistre.

Les dommages aux parachèvements par incorporation, suite à des dommages à l'ouvrage assuré, seront assurés dans le cadre des garanties B2 ou B3.

La règle proportionnelle sera abrogée si la valeur de reconstruction de l'ouvrage sinistré ne dépasse pas au jour du sinistre la valeur donnée par la formule  $V = V_0 (1 + a)^n$  dans laquelle:

$a = 0,05$  sauf prescriptions contraires du Cahier Spécial des Charges

$V_0$  = la valeur déclarée à la date de prise d'effet de la garantie B1

$n$  = le nombre d'années (arrondi à la demi-unité la plus proche) entre la date de prise d'effet de la garantie B1 et celle du sinistre.

Le PRESTATAIRE doit à tout moment pouvoir faire la preuve qu'il est en règle quant aux paiements de la prime d'assurance et des honoraires de contrôle. En cas de retard de paiement, le CONCEDANT peut déduire les montants correspondants des états d'avancement et effectuer lui-même les paiements de régularisation.

Les travaux suivants font l'objet de cette police d'assurance-contrôle: Les travaux de voiries, de gros œuvre et de stabilité.

Les frais d'assurance et de contrôle lié à celle-ci constituent une charge d'entreprise.

La date de départ des garanties décennales est celle de la réception provisoire.

Dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion du marché, le PRESTATAIRE justifie qu'il a souscrit ces contrats d'assurances, au moyen d'une attestation établissant l'étendue de la responsabilité garantie requise par les documents du marché. Les montants couverts ne pourront en aucune manière être inférieurs à 2.500.000€.

### **3.10 CAUTIONNEMENTS**

#### **3.11 DÉLAI DE GARANTIE**

Le délai de garantie prend cours à la date à laquelle la réception provisoire des travaux est accordée.

Le délai de garantie est de deux ans (garantie biennale) pour les ouvrages relatifs aux installations de chauffage et de techniques spéciales et de 10 ans (garantie décennale) pour le gros œuvre, les travaux d'isolation et les ouvrages de voirie.

#### **3.12 VÉRIFICATIONS ET RÉCEPTIONS DU MARCHÉ**

Tant pour la réception provisoire que pour la réception définitive, la vérification des travaux se fait par le Fonctionnaire dirigeant en présence du Délégué de l'entrepreneur et du personnel du PRESTATAIRE éventuellement requis pour ces opérations.

Le coût de ces prestations est à répartir sur l'ensemble des prix unitaires.

##### **3.12.1 RÉCEPTION PROVISOIRE**

Lorsque l'ouvrage est terminé à la date fixée pour son achèvement, et pour autant que les résultats des vérifications des réceptions techniques et des épreuves prescrites soient connus, il est dressé dans les 15 jours de la date précitée, selon le cas, un procès-verbal de réception provisoire ou de refus de réception.

Lorsque l'ouvrage est terminé avant ou après cette date, l'entrepreneur en donne connaissance, par lettre recommandée, au fonctionnaire dirigeant et demande, par la même occasion, de procéder à la réception provisoire. Dans les 15 jours qui suivent le jour de la réception de la demande de l'entrepreneur, et pour autant que les résultats des vérifications des réceptions techniques et des épreuves prescrites soient connus, il est dressé un procès-verbal de réception provisoire ou de refus de réception.

Le délai de garantie prend cours à la date à laquelle la réception provisoire est accordée.

Le MAITRE DE L'OUVRAGE prendra possession de l'ouvrage à la fin des travaux après la réception provisoire. L'entrepreneur remettra, en triple exemplaire, un dossier as-built des équipements installés au plus tard 15 jours ouvrables avant la date fixée pour la réception provisoire sous peine de report de la date de réception et de l'application éventuelle des pénalités reprises au point 3.14 des clauses administratives du présent cahier des charges.

##### **3.12.2 RÉCEPTION DÉFINITIVE**

Dans les 15 jours précédant le jour de l'expiration du délai de garantie, il est, selon le cas, dressé un procès-verbal de réception définitive ou de refus de réception.

Dans ce dernier cas, il incombe à l'entrepreneur de donner ultérieurement connaissance au Maître de l'ouvrage par lettre recommandée, de la mise en état de réception définitive de la totalité de l'ouvrage, et il est procédé à la réception de celui-ci dans les 15 jours qui suivent la réception de cette information par le Maître de l'ouvrage.

### **3.13 FACTURATION ET MODALITÉS DE PAIEMENT**

Pour le paiement du montant du marché, l'entrepreneur est tenu d'introduire une déclaration de créance datée, signée et appuyée d'un état détaillé des travaux réalisés justifiant selon lui le paiement demandé.

Les déclarations de créance et les factures sont à adresser en deux exemplaires (facture originale et copie) au MAITRE D'OUVRAGE, à l'adresse de son SYNDIC à :

**Xxx**

**XXXX**

**à l'attention de : XXXXX**

Il est à noter que le taux réduit (6%) est applicable au MAITRE D'OUVRAGE ..

En outre, les factures doivent mentionner :

- la date;
- le numéro de la commande repris sur le courrier d'attribution;
- les informations relatives à la TVA également reprises sur le courrier d'attribution;
- le syndic du MAITRE D'OUVRAGE;
- la personne à contacter;
- la référence du cahier spécial des charges.

Le CONDEDANT dispose d'un délai de vérification de 30 jours à partir de la date de réception de la déclaration de créance et de l'état détaillé des travaux réalisés.

Le paiement du montant dû à l'entrepreneur est effectué dans un délai de 30 jours à compter de la fin de la vérification mentionnée ci-dessus.

Dans tous les cas :

- Les paiements ont lieu par virement au numéro de compte renseigné par le soumissionnaire dans son formulaire d'offre et pour lequel, s'il est PRESTATAIRE, il aura fourni une attestation bancaire.
- Si la facture mentionne un autre n° de compte autre, le CONCEDANT se réserve le droit de bloquer la facture.
- Les factures envoyées à une autre adresse ne seront pas prises en compte.

### **3.14 PÉNALITÉS**

Les manquements suivants donneront lieu à l'application de pénalités spéciales :

- XXXXXXXXXX => x euros
- XXXXXXXXXX => x euros
- XXXXXXXXXX => x euros

### 3.14.1 PÉNALITÉS GÉNÉRALES

Tout défaut d'exécution pour lequel aucune pénalité spéciale n'est prévue donne lieu à une pénalité générale :

- 1° unique d'un montant de 0,07 pour cent du montant initial du marché avec un minimum de quarante euros et un maximum de quatre cents euros, ou
- 2° journalière d'un montant de 0,02 pour cent du montant initial du marché avec un minimum de vingt euros et un maximum de deux cents euros au cas où il importe de faire disparaître immédiatement l'objet du défaut d'exécution.

Cette pénalité générale est appliquée à compter du troisième jour suivant la date du dépôt du PV de carence et jusqu'au jour où le défaut d'exécution a disparu par le fait du PRESTATAIRE ou du CONCEDANT qui y a lui-même mis fin.

### 3.15 AMENDES POUR RETARD

En cas de retard dans l'exécution du marché, des amendes sont établies à titre d'indemnités telles que décrites à l'article 86 de l'Arrêté royal du 14 janvier 2013. Elles sont dues, sans mise en demeure, par la seule expiration du délai d'exécution, sans intervention d'un procès-verbal et appliquée de plein droit pour la totalité des jours calendrier de retard. Ces amendes seront comptabilisées à l'expiration de chacun des délais décrits au 3.2

### 3.16 MODIFICATIONS AU MARCHÉ

#### 3.16.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les travaux non prévus que l'entrepreneur est tenu d'exécuter, les travaux prévus qui sont retirés du marché ainsi que toutes les autres modifications sont calculés aux prix unitaires de l'offre, ou, à défaut, à des prix unitaires à convenir.

Chaque partie peut demander la révision d'un prix unitaire pour des travaux supplémentaires d'une même nature définis dans les mêmes termes qu'au métré dans un des cas suivants :

- 1° les suppléments dépassent le triple de la quantité figurant au poste considéré du métré;
- 2° le prix des suppléments relatifs au poste considéré dépasse dix pour cent du montant du marché, avec un minimum de deux mille euros.
- Si un nouveau prix unitaire est convenu pour un supplément, l'ancien prix reste applicable à la quantité initialement prévue.

Chaque partie peut également demander une révision des prix unitaires lorsque la quantité soustraite d'un poste du métré dépasse le cinquième de la quantité initialement prévue.

- Pour qu'une révision de prix unitaires puisse se faire, l'une des parties doit notifier sa volonté à l'autre, par envoi recommandé ou envoi électronique assurant de manière équivalente la date exacte de l'envoi, dans un délai de trente jours prenant cours à la date à laquelle les ordres modificatifs ont été valablement donnés.
- Faute d'accord sur les prix unitaires nouveaux, le CONCEDANT les arrête d'office, tous les droits de l'entrepreneur restant saufs.

L'entrepreneur est tenu de poursuivre les travaux sans interruption, nonobstant les contestations auxquelles peut donner lieu la détermination des prix nouveaux.

Quand le PRESTATAIRE demande l'application d'une clause de réexamen contractuelle en vue d'obtenir des dommages et intérêts ou la révision du marché, le CONCEDANT a le droit de faire procéder à la vérification sur place des pièces comptables.

### **3.16.2 JEU DES QUANTITÉS PRÉSUMÉES**

Lorsque, indépendamment de toute modification apportée au marché par l'adjudicateur, les quantités réellement exécutées d'un poste à bordereau de prix dépassent le triple des quantités présumées ou sont inférieures à la moitié de ces quantités, chacune des parties peut demander la révision des prix unitaires et des délais initiaux.

Même lorsque les seuils mentionnés à l'alinéa précédent ne sont pas atteints, le délai d'exécution peut être adapté aux quantités réellement exécutées lorsque l'importance de celles-ci le justifie.

En cas de dépassement, les prix éventuellement revus ne s'appliquent qu'aux quantités exécutées au-delà du triple des quantités présumées.

La partie requérante doit avertir l'autre partie de son intention de réclamer la révision des prix unitaires et/ou des délais, au plus tard trente jours après l'établissement de l'état d'avancement où il est constaté que la quantité exécutée atteint le triple de la quantité présumée ou est inférieure à la moitié de celle-ci. Cette notification s'effectue par envoi recommandé ou envoi électronique assurant de manière équivalente la date exacte de l'envoi.

Toute notification adressée après ce délai ne peut avoir d'effet que pour les quantités exécutées à dater de cette notification.

En toute hypothèse, la partie requérante justifie les nouveaux prix unitaires et/ou délais qui résultent de la situation nouvelle.

Faute d'accord sur les prix unitaires nouveaux, le CONCEDANT arrête d'office ceux qu'il estime justifiés, tous les droits de l'entrepreneur restant saufs.

L'entrepreneur est tenu de poursuivre les travaux sans interruption, nonobstant les contestations auxquelles peut donner lieu la détermination des prix unitaires nouveaux.

### **3.16.3 SUSPENSION DE L'EXÉCUTION DU MARCHÉ**

le CONCEDANT se réserve le droit de suspendre l'exécution du marché pendant une période déterminée, lorsque le marché ne peut être exécuté sans inconvénient à ce moment-là, lorsque cela est rendu indispensable pour la bonne suite du marché et/ou lorsque des événements imprévus le nécessitent. Cette suspension sera portée à la connaissance du PRESTATAIRE par courriel et courrier recommandé.

Le cas échéant, le délai d'exécution est prolongé à concurrence du retard occasionné par cette suspension, pour autant que le délai contractuel ne soit pas expiré.

### **3.16.4 RÉVISION DES PRIX**

Aucune révision n'est prévue car le délai d'exécution initial est inférieur à 120 jours ouvrables ou 180 jours calendrier.

### 3.16.5 IMPOSITIONS AYANT UNE INCIDENCE SUR LE MONTANT DU MARCHÉ

Lorsqu'une modification des impositions en Belgique a une incidence sur le montant du marché, une révision des prix du marché est possible à la double condition suivante :

- la modification est entrée en vigueur après le dixième jour précédant la date ultime fixée pour la réception des offres ; et
- soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'un indice, ces impositions ne sont pas incorporées dans la formule de révision prévue dans les documents du marché le cas échéant.

En cas de hausse des impositions, le PRESTATAIRE doit établir qu'il a effectivement supporté les charges supplémentaires qu'il a réclamées et que celles-ci concernent des prestations inhérentes à l'exécution du marché.

En cas de baisse, il n'y a pas de révision si le PRESTATAIRE prouve qu'il a payé les impositions à l'ancien taux.

### 3.16.6 FAITS DE L'ADJUDICATEUR ET DU PRESTATAIRE

Lorsque le PRESTATAIRE ou le CONCEDANT a subi un retard ou un préjudice suite aux carences, lenteurs ou faits quelconques qui peuvent être imputés à l'autre partie, le marché peut être révisé. La révision visée à l'alinéa 1er peut consister en une ou plusieurs des mesures suivantes :

- la révision des dispositions contractuelles, en ce compris la prolongation ou la réduction des délais d'exécution ;
- des dommages et intérêts ;
- la résiliation du marché.

### 3.16.7 INDEMNITÉS SUITE AUX SUSPENSIONS ORDONNÉES PAR LE CONCEDANT

Le PRESTATAIRE a droit à des dommages et intérêts pour les suspensions ordonnées par l'adjudicateur dans les conditions cumulatives suivantes :

- la suspension dépasse au total un vingtième du délai d'exécution et au moins dix jours ouvrables ou quinze jours de calendrier, selon que le délai d'exécution est exprimé en jours ouvrables ou en jours de calendrier;
- la suspension n'est pas due à des conditions météorologiques défavorables ;
- la suspension a lieu endéans le délai d'exécution du marché.

### 3.16.8 CONDITIONS D'INTRODUCTION

Le PRESTATAIRE qui veut se baser sur une des clauses de réexamen telles que visées aux articles **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** à 3.16.7., doit dénoncer les faits ou les circonstances sur lesquels il se base, par écrit dans les trente jours de leur survenance ou de la date à laquelle il aurait normalement dû en avoir connaissance.

Le PRESTATAIRE ne peut invoquer l'application de l'une des clauses de réexamen prévues aux articles **Erreur ! Source du renvoi introuvable...** à 3.16.7., que s'il fait connaître de manière succincte à l'adjudicateur l'influence de ces faits ou circonstances sur le déroulement et le coût du marché. A peine de déchéance, cette information doit être notifiée au pouvoir 'adjudicateur dans le délai de 30 jours

susmentionné. Ces obligations s'imposent, que les faits ou circonstances soient ou non connus du CONCEDANT.

N'est pas recevable la demande du PRESTATAIRE qui invoque l'application d'une des clauses de réexamen, telles que visées aux articles **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et 3.16.7., si cette demande est basée sur des faits ou circonstances dont l'adjudicateur n'a pas été saisi par le PRESTATAIRE en temps utile et dont il n'a pu en conséquence contrôler la réalité, ni apprécier l'incidence sur le marché afin de prendre les mesures éventuellement exigées par la situation.

En ce qui concerne les ordres écrits du CONCEDANT, le PRESTATAIRE est simplement tenu d'informer le CONCEDANT, aussitôt qu'il a pu ou aurait dû en avoir connaissance, l'influence que ces ordres pourraient avoir sur le déroulement et le coût du marché.

Le PRESTATAIRE qui demande l'application d'une des clauses de réexamen telles que visées aux articles 3.16.5. à **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, 3.16.6. et 3.16.7. doit, sous peine de déchéance, transmettre par écrit au CONCEDANT la justification chiffrée de sa demande dans les délais suivants:

- 1° avant l'expiration des délais contractuels pour obtenir une prolongation des délais d'exécution ou la résiliation du marché ;
- 2° au plus tard nonante jours à compter de la date de la notification au PRESTATAIRE du procès-verbal de la réception provisoire du marché, pour obtenir une révision du marché autre que celle visée au 1° ou des dommages et intérêts;
- 3° au plus tard nonante jours après l'expiration de la période de garantie, pour obtenir une révision du marché autre que celle visée au 1° ou des dommages et intérêts, lorsque ladite demande d'application de la clause de réexamen trouve son origine dans des faits ou circonstances survenus pendant la période de garantie.

## 4 CLAUSES ADMINISTRATIVES DE L'EXECUTION DU MARCHE DE MAINTENANCE

WORK IN PROGRESS

CONTRAT POUR L'ENTRETIEN ET L'EXPLOITATION DES  
INSTALLATIONS ET  
EQUIPEMENTS TECHNIQUES

LOT 00

CLAUSES ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

Association des copropriétaires  
ACP XXX

Société de Service énergétique – Auteur de projet

easyCOGEN

Site

<b>Société de Service énergétique - Auteur de projet</b>	
Nom :	easyCOGEN sprl
Adresse :	54 Avenue Louise 1050 Bruxelles
Contact :	Fanny HELLEBAUT
Téléphone :	+ 32 471 46 02 49
<b>Association des copropriétaires</b>	
Nom :	
Adresse :	
Contact :	
Téléphone :	
<b>Site concerné</b>	
Nom :	
Adresse :	
<b>Référence du document</b>	
Projet :	easyCopro
Réf :	easyCOPRO ACP XXX
Date :	

**Table des matières**

<b>1</b>	<b>CLAUSES ADMINISTRATIVES DE L'EXECUTION DU MARCHE DE MAINTENANCE .....</b>	<b>4</b>
1.1	Terminologie spécifique .....	4
1.2	OBJET DU MARCHE.....	5
1.3	MANDATAIRE DU CONCEDANT .....	7
1.4	FUTUR CONTRAT .....	8
1.5	DUREE DU CONTRAT .....	8
1.6	CAUSES DE RESOLUTION .....	9
1.7	FORCE MAJEURE.....	10
1.8	DIVERS .....	11
1.9	ETATS DES LIEUX.....	11
1.10	FACTURATION ET PAIEMENT DES REDEVANCES .....	12
1.11	INDEXATION DES REDEVANCES ET DU COUT DE LA MAIN D'OEUVRE.....	13
1.12	EXTENSION OU TRANSFORMATION D'INSTALLATIONS .....	14
1.13	FOURNITURES ET TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES .....	14
1.14	ASSURANCES .....	15
1.15	GARANTIE BANCAIRE.....	18
1.16	RESPONSABILITES DU PRESTATAIRE.....	18
1.17	PENALITES.....	22
1.18	OBLIGATIONS DU CONCEDANT .....	22
1.19	PRISE EN CHARGE DES INSTALLATIONS CONFIEES .....	23
1.20	Planning.....	23
1.21	CLAUSE DE CONFIDENTIALITE. ....	24
1.22	LITIGES – JURIDICTIONS COMPETENTES. ....	24
1.23	NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE .....	24
<b>1</b>	<b>MINI-GT .....</b>	<b>25</b>
1.24	PRINCIPE.....	25
1.25	FACTURATION.....	26
1.26	INDEXATION .....	26
1.27	INTERVENTION EN DEPANNAGE .....	26
<b>2</b>	<b>GARANTIE TOTALE (option 10 ans) .....</b>	<b>27</b>
1.28	DEFINITION .....	27
1.29	GT- MODALITES PRATIQUES.....	28
1.30	REDEVANCE ANNUELLE .....	31
1.31	INDEXATION .....	31
<b>3</b>	<b>GESTION DES INSTALLATIONS CONFIEES .....</b>	<b>31</b>
1.32	PRINCIPES GENERAUX .....	31
1.33	ENTRETIEN .....	33
1.34	DISPONIBILITE DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES.....	36

1.35	SINISTRES - INCIDENTS .....	36
1.36	ETAT DES LOCAUX, TRAITEMENT ANTI CORROSION, PEINTURE DES EQUIPEMENTS .....	36
1.37	Regulation.....	37
1.38	TRAITEMENT ET SUIVI DES DEMANDES D'INTERVENTION.....	37
1.39	ADMINISTRATION DU Site .....	38
1.40	REFERENCE INDICATIVE DES LOTS.....	42

## 1 CLAUSES ADMINISTRATIVES DE L'EXECUTION DU MARCHE DE MAINTENANCE

### 1.1 TERMINOLOGIE SPÉCIFIQUE

Les termes et notions relatifs à la maintenance, utilisés au présent cahier des charges d'appel d'offres sont définis dans les NBN EN 13306, NBN EN 15628 et NBN EN 13269. Quelques mots additionnels sont précisés ci-après :

<b>CONDUITE DES INSTALLATIONS</b>	<p>Vérification et adaptation des paramètres de fonctionnement des équipements techniques tenu compte des conditions climatiques extérieures, des charges thermiques du bâtiment, des horaires d'utilisation des équipements techniques, de l'occupation du bâtiment et des demandes des occupants dont entre autres : maniement des commutateurs et/ou thermostats, vérification des indicateurs et des mises en sécurité, approvisionnement en combustible, etc.</p> <p>La conduite comprend notamment l'ensemble des opérations requises en vue d'assurer à tout moment le bon fonctionnement des équipements techniques suivant leurs meilleures performances, dans le respect des conditions de confort définies dans le bâtiment à l'annexe 3 et dans un souci d'économies d'énergie et en vue de maintenir les valeurs des objectifs contractuels (fonctionnalités, hygiène, sécurité, économie, etc.) à l'intérieur des limites définies.</p>
<b>CONSEIL TECHNIQUE</b>	Mandataire technique du <b>CONCEDANT</b> ou du <b>GESTIONNAIRE</b> dans le cadre du présent marché
<b>EQUIPEMENT(S) TECHNIQUE(S) ou INSTALLATION(S)</b>	Ensemble des installations techniques confiées dans le cadre du marché, en ce compris tous les accessoires et tous les appareils y annexés qui, quoique non mentionnés, en font normalement partie ou en assurent la sécurité et le fonctionnement.
<b>FORCE MAJEURE</b>	Événement exceptionnel auquel on ne peut faire face
<b>GESTIONNAIRE</b>	Mandataire du concédant pour la gestion opérationnelle du site

<b>GRD</b>	Gestionnaire du réseau de distribution
<b>KPI key performance indicator</b>	Dans l'évaluation du respect d'un critère SLA déterminé, comparaison entre le résultat réel et l'objectif d'une exigence
<b>INSTALLATEUR</b>	L'entrepreneur responsable de la réalisation initiale d'une installation d'un équipement technique
<b>MODE CONCERTÉ</b>	Solution de fonctionnement pour un équipement hors des critères de résultat contractuels mais acceptables techniquement par <b>le CONCEDEANT</b> ou son mandataire
<b>MODE PROVISOIRE</b>	Mise en place d'une solution de fonctionnement pour une durée convenue d'un équipement défaillant mais acceptable techniquement par <b>le CONCEDEANT</b> ou son mandataire
<b>MODE DEFINITIF</b>	Mise en place d'une solution de fonctionnement conforme techniquement à la situation de base et à ses exigences
<b>O.A.</b>	Organismes agréés par le SPF « Economie, PME, Classes moyennes et Energie ».
<b>SECT</b>	Services externes pour les contrôles techniques sur le lieu de travail.

## 1.2 OBJET DU MARCHÉ

### 1.2.1 GÉNÉRALITÉS

Le présent marché a pour objet la gestion technique des équipements techniques précisés aux clauses techniques (préciser LOTS) et dont est nanti le bâtiment sis *adresse du bâtiment* tel que décrit au point **Erreur ! Source du renvoi introuvable. Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du présent cahier des charges.

La description générale des tâches et obligations relatives au marché sont explicitées dans l'ensemble des articles constituant le présent cahier des charges. Les descriptions précises relatives à chacun des lots sont reprises dans les clauses particulières.

### 1.2.2 LIMITES DES OBJETS CONFIEÉS

Sont inclus dans le présent marché, tous les éléments formant l'ensemble indispensable au fonctionnement des équipements techniques confiés dans le marché (p.ex. Canalisation, alimentation, automatisme, sécurité ...)

### 1.2.3 TYPE D'OBLIGATION

Le présent marché est soumis à une obligation de moyens avec exigences minimales ce qui signifie e.a. :

- Que le prestataire doit au minimum mettre les moyens décrits dans les annexes techniques en œuvre pour remplir ses obligations contractuelles ;
- Que le prestataire devra respecter les échéances du planning convenu avec le maître de l'ouvrage. ;

- Qu'en cas de litige, il appartiendra au prestataire de prouver qu'il n'a commis aucune faute dans sa mission, à défaut de quoi, le dommage lui sera imputable.
- Que le prestataire s'engage à respecter les exigences de fonctionnalité, qualités et délais prévus aux clauses ad hoc (générales ou particulières)
- Que le prestataire respectera les exigences reprises au 1.16.10
- Que le prestataire engagera effectivement les ressources prévues dans son offre sur le présent contrat

Il est entendu que tous les accessoires ainsi que tout ce qui est nécessaire au fonctionnement normal des équipements techniques (p.ex. en HVAC : les tuyauteries, gainages, organes de régulation, de sécurité, et d'une manière générale tous les appareils qui en font normalement partie du système) sont considérés comme faisant partie intégrante de ceux-ci et sont donc inclus dans le présent marché.

Le marché comporte de ce fait des objectifs de diverses natures telles que :

- objectifs techniques (confort, propreté, gestion des horaires, paramétrages, ...)
- objectifs de qualité de service (réactivité, délais d'intervention, respect de procédures et plannings, reporting et gestion des plaintes, ...)
- objectifs administratifs (tenue d'un journal de bord et du carnet de bord PEB, tenue à jour de plans et documentation...)
- objectifs de gestion environnementale dans le cadre du contrat de performance énergétique liant le CONCEDANT et le MAITRE D'OUVRAGE, le **PRESTATAIRE** est en charge d'atteindre les objectifs d'économie mais également, dans le cadre du chantier de trier ses déchets,...

Sauf force majeure, le **PRESTATAIRE** ne pourra arguer d'une insuffisance de moyens pour atteindre en cours d'exécution, les résultats requis.

L'ensemble de ces obligations sont définies plus spécifiquement dans les clauses particulières à chaque lot.

#### 1.2.4 MATÉRIEL SOUS GARANTIE D'UN INSTALLATEUR

Certaines installations sont sous garantie installateur.

Durant cette période de garantie, le **PRESTATAIRE** :

1	Assurera la surveillance et l'entretien (conformément aux notices des fabricants) des équipements sous garantie.
2	Pour chaque défaut constaté (et relevant bien de la garantie de l'installateur), il rédigera une fiche de dysfonctionnement numérotée et datée, reprenant la nature apparente du défaut constaté.
3	La fiche sera envoyée sans délai au maître de l'ouvrage Chaque demande d'intervention en garantie sera libellée selon la nomenclature suivante : « LES BASTIONS TOURNAI : Appel en garantie – « Nom du prestataire » – « Lot Déficient » »
4	Le <b>PRESTATAIRE</b> aura la responsabilité de la gestion des défauts constatés sur des équipements encore en garantie. Il contactera L'ENTREPRENEUR RESPONSABLE afin de s'assurer de la bonne résolution du défaut dans le cadre de la garantie en cours. Il assurera toute assistance nécessaire à l'ENTREPRENEUR RESPONSABLE dans le cadre de la réparation ou du remplacement de l'équipement défaillant par celui-ci.
5	En cas d'extrême urgence (mesures conservatoires) et de défaillance de l'installateur, le <b>PRESTATAIRE</b> à la demande expresse du maître de l'ouvrage prendra toutes les mesures nécessaires afin de garantir le bon fonctionnement des installations.

A l'échéance des dites garanties, le dépannage des installations sera pris en charge par le **PRESTATAIRE** aux conditions du présent cahier des charges.

#### 1.3 MANDATAIRE DU CONCEDANT

Sont mandatés pour représenter le **CONCEDANT**, dans le cadre du présent marché :

1/ **Le GESTIONNAIRE :**

Un organigramme de l'équipe en place sera communiqué à l'exploitant à la signature du contrat.

2/ (uniquement à titre de **conseil technique**).

**Ph DEPLASSE & ASSOCIES**

Avenue Emile Van Becelaere, 28A/53

1170 Bruxelles

T : 02 736.63.23

[info@deplasse.com](mailto:info@deplasse.com)

## 1.4 FUTUR CONTRAT

Les termes du présent cahier des charges sont à considérer comme faisant partie intégrante du Contrat qui sera ultérieurement conclu entre le **CONCEDANT** et **LE PRESTATAIRE** dont l'offre serait retenue.

En conséquence de ce qui précède, il est précisé ce qui suit :

- De par le dépôt de son offre, **LE PRESTATAIRE** renonce sans réserve à toutes clauses et conditions figurant sur ses propres factures, conditions générales, correspondances ou sur tout autre document qui seront réputées de nul effet pour l'exécution du présent marché.
- La nullité d'une des clauses contenues dans le présent cahier des charges n'annule aucunement toutes les autres clauses. Dans pareil cas, le **CONCEDANT** et **LE PRESTATAIRE** conviendront de commun accord du remplacement de la clause éventuellement illicite ou nulle, par une clause répondant aux objectifs du cahier des charges.
- Toute modification d'une clause du cahier des charges en cours d'application du contrat fera l'objet d'un avenant dûment daté, et signé par le **CONCEDANT** et **LE PRESTATAIRE** pour approbation.
- Le **CONCEDANT** se réserve le droit de confier au **PRESTATAIRE** partie ou totalité des prestations décrites, ou de modifier celles-ci en cours d'exploitation.

## 1.5 DUREE DU CONTRAT

### 1.5.1 CONTRAT INITIAL

Le Contrat d'exploitation sera établi pour un terme de **10 ans** dont la date de prise en cours est fixée au **2 mai 2018**

### 1.5.2 RECONDUCTION UNIQUE

A l'échéance normale du Contrat initial, le **PRESTATAIRE** ne pourra pas refuser la demande éventuelle du **CONCEDANT** de reconduction unique des obligations du **PRESTATAIRE** pour une nouvelle et unique période qui sera déterminé alors mais qui ne dépassera pas une durée de **10 ans**.

Les conditions de cette reconduction seront négociées 6 mois avant l'échéance du contrat pour obtenir des tarifs conformes au prix du marché de l'échéance considérée.

Lors de cette renégociation, des renouvellements en garantie totale pourront être convenus pour les équipements techniques qui atteindraient leur durée de vie technico-économique endéans le délai de reconduction.

### 1.5.3 FIN DU CONTRAT

A la fin du Contrat quelle qu'en soit la cause, le **PRESTATAIRE** sera tenu de restituer les installations en parfait état de fonctionnement, conformément aux spécifications précisées aux conditions techniques.

### 1.5.4 RÉSILIATION SANS MOTIF PAR LE **CONCEDANT**

Le **CONCEDANT** pourra en tout temps résilier le Contrat sans motifs, moyennant un préavis de 3 mois. Il notifiera cette décision par écrit au **PRESTATAIRE**. Dans ce cas, le **CONCEDANT** paiera les montants dus pour les prestations réalisées au moment de la résiliation et ne sera tenu à aucune indemnité de résiliation ou compensation.

Le **PRESTATAIRE** ne pourra, pour sa part, résilier le Contrat en cours sauf accord exprès préalable et écrit du **CONCEDANT** qui, en cas d'accord, définira les conditions de la résiliation.

## 1.6 CAUSES DE RESOLUTION

### 1.6.1 VIOLATION DU CONTRAT

Toutes les clauses du Contrat, en ce compris du présent cahier des charges seront de rigueur, aucune dérogation ne sera admise à moins qu'elle n'ait fait l'objet d'un accord écrit du **CONCEDANT**.

En cas de violation d'une clause du Contrat ou plus généralement en cas de non-respect d'une quelconque de ses obligations contractuelles ou légales par le **PRESTATAIRE**, le **CONCEDANT** aura le droit de plein droit, 10 jours calendriers après l'envoi au **PRESTATAIRE** d'une mise en demeure par lettre recommandée demeurée sans suite significative ou à laquelle il ne peut plus être raisonnablement remédié, de résilier le Contrat aux torts du **PRESTATAIRE** sans autre formalité qu'une lettre recommandée et sans indemnité.

Une telle résolution du Contrat ne portera pas atteinte aux autres droits et actions du **CONCEDANT** au titre du Contrat, du présent cahier des charges ainsi que de la loi.

### 1.6.2 FAILLITE, MISE EN LIQUIDATION, RÉORGANISATION JUDICIAIRE

Le **CONCEDANT** pourra également mettre fin au Contrat de plein droit, sans mise en demeure et sans qu'il soit tenu à une quelconque indemnité, par simple lettre recommandée, en cas de constatations raisonnables que la situation financière du **PRESTATAIRE** pourrait être interprétée comme empêchant la bonne exécution du Contrat (notamment, à titre exemplatif, en cas de faillite, mise en liquidation, requête en réorganisation judiciaire ou amiable, mise des biens sous séquestre ...).

### 1.6.3 MANQUEMENTS DU PRESTATAIRE

Le non-respect par le **PRESTATAIRE** d'une quelconque des obligations contractuelles lui incombant (notamment : carences dans sa mission, réclamations répétées quant à l'exécution ou à l'efficacité de la prestation) autorisera le **CONCEDANT** à prendre les mesures suivantes, sans limite et sans préjudice de tous autres droits du **CONCEDANT** :

A cet effet, le **CONCEDANT** pourra :

- Contraindre le **PRESTATAIRE** à se conformer entièrement, sans délais ni limite de moyens, au Contrat, et/ou ;
- Appliquer les dommages et intérêts et/ou les pénalités prévues au Contrat, et/ou ;
- Suspendre le paiement de toute sommes due jusqu'à la satisfaction complète de ses obligations, et/ou ;
- Après mise en demeure par recommandé d'y remédier et demeurée infructueuse dans le délai indiqué à celle-ci :
  - ❖ Remplacer le **PRESTATAIRE** ou désigner tout tiers, au choix du **CONCEDANT**, pour remplacer le **PRESTATAIRE** et ce, aux frais et risques du **PRESTATAIRE** et sans autorisation de justice, pour assurer l'exécution de tout ou partie des obligations du **PRESTATAIRE** qui n'ont pas été exécutées ou qui ne sont pas conformes au Contrat, ainsi que selon le cas ;

- ❖ Résilier le Contrat, aux frais et sous la responsabilité du **PRESTATAIRE**, et/ou ;
- ❖ Réclamer des dommages et intérêts à l'encontre du **PRESTATAIRE**.

#### 1.6.4 AUTRES MOTIFS

Le **CONCEDANT** pourra également mettre fin au Contrat de plein droit, sans mise en demeure et sans qu'il soit tenu à une quelconque indemnité si le centre commercial et par conséquent certaines installations, telles qu'énumérées en annexe, ne sont plus gérés par le **CONDEDANT** et/ou ne sont plus la propriété de le **CONDEDANT**, de le **CONDEDANT** ou d'une société liée à le **CONDEDANT**, le présent contrat ne s'appliquera plus aux installations en question. le **CONDEDANT** s'attèlera à présenter la Société au nouveau propriétaire en tant que prestataire de services ;

#### 1.7 FORCE MAJEURE

Aucune partie ne sera tenue responsable d'un manquement ou retard dans l'exécution du Contrat provoqué par un cas de force majeure, à savoir un événement imprévisible et irrésistible se trouvant en dehors du contrôle raisonnable des parties et empêchant la partie affectée d'exécuter ses obligations au titre du Contrat.

Sont par exemple considérés comme des cas de force majeure : les phénomènes naturels imprévisibles (inondation, ouragan, foudre, ...), guerres, invasions, révolutions, émeutes, actes de gouvernement, grève générale, épidémies, etc...

Les circonstances de grève chez le **PRESTATAIRE** ne seront pas considérées comme un cas de force majeure.

Si un tel cas de force majeure venait à se produire et empêchait l'une des parties d'exécuter tout ou partie de ses obligations contractuelles, ou était susceptible d'affecter l'exécution future de ses obligations contractuelles, cette partie devra

- (I) informer dûment l'autre partie de ce cas de force majeure et ce, dans les trois (3) jours calendrier,
- (II) prendre toutes mesures et actions nécessaires afin de minimiser les effets résultant dudit cas de force majeure, en ce inclus l'intervention d'un tiers si cela s'avère raisonnablement possible et
- (III) en informer l'autre partie.

S'il apparaît qu'en dépit des mesures et actions mentionnées ci-dessus, l'exécution du Contrat est devenue définitivement impossible ou doit être reportée pour une période de plus de trois (3) mois à compter de la date de notification de ce cas de force majeure, alors le Contrat pourra être résilié par le **CONCEDANT** par écrit moyennant le respect d'un préavis de (15) quinze jours calendriers, étant précisé que les parties devront faire leur meilleurs efforts afin de résoudre les conséquences pratiques d'une telle résiliation de manière équitable eu égard aux circonstances.

En tout état de cause, chacune des parties assumera les frais et dépenses qu'elle aura engagés depuis la survenance du cas de force majeure jusqu'à la fin dudit cas de force majeure ou jusqu'à la date de résiliation du Contrat.

## **1.8 DIVERS**

En cas de fusion, d'absorption, scission, apport de branches d'activités du **CONCEDANT** ainsi que d'extension et/ou transformation d'Equipement(s) Technique(s), le **PRESTATAIRE** reste tenu à l'ensemble de ses obligations en vertu du Contrat et du présent cahier des charges.

## **1.9 ETATS DES LIEUX**

### **1.9.1 INITIAL**

Lorsque les installations sont neuves, c'est la réception des ouvrages qui fait office d'état des lieux à l'entrée.

Les performances et l'état général des installations confiées sont dès lors considérés comme ceux figurant aux procès-verbaux de réceptions provisoire ou définitive lorsqu'elles sont neuves ou quasi neuves. A défaut d'information spécifique les installations seront considérées en parfait état et leurs performances conformes aux informations reprises aux fiches techniques des fabricants

Au plus tard 2 mois après l'entrée en vigueur du Contrat, ainsi qu'avant d'entamer un travail d'amélioration, d'adaptation ou de remplacement, le **PRESTATAIRE** réalise un état des lieux (photographique et annotations) des équipements techniques proprement dits ainsi que de la construction elle-même, c'est-à-dire de tous les locaux et lieux concernés par les prestations ou pouvant être endommagés au cours de la gestion technique ou au cours des travaux d'amélioration, d'adaptation ou de remplacement.

En cas de remarques relatives aux installations neuves, les remarques seront constatées contradictoirement par un expert désigné par le **CONCEDANT** et dont les frais et honoraires seront supportés à concurrence de moitié par chacune des parties. Cette opération s'opère de commun accord entre parties.

### **1.9.2 RECOLLEMENTS**

Après tous travaux d'amélioration, d'adaptation ou de remplacement, le **PRESTATAIRE** fait établir contradictoirement le recollement des états des lieux précités au 1.9.1

Cette expertise sera réalisée contradictoirement par les représentants des deux parties contractantes, chacune des parties supportant ses propres frais.

### **1.9.3 SORTIE DU PRESTATAIRE.**

LE **PRESTATAIRE** s'engage à remettre à tout moment au **CONCEDANT** les équipements techniques et installations en parfait état d'entretien et de fonctionnement.

Un mois avant l'échéance des obligations du **PRESTATAIRE**, pour quelle raison que ce soit, il pourra être procédé à la demande du **CONCEDANT** à une expertise (état des lieux, essais, analyses, vérifications d'entretien, etc...) des installations techniques confiées. Lorsque le cas et d'application, Une

perte de rendement de 2 % sera néanmoins acceptée. Cette expertise sera réalisée à la demande du **CONCEDANT** par ses mandataires ou par toute autre personne disposant des capacités requises.

Les équipements, installations ou pièces trouvés défectueux du chef du **PRESTATAIRE**, seront remplacés aux frais de ce dernier.

Toutes défaillance de matériel sera signalée et les frais de réparation ou de remplacement lui seront portés en charge, ceci pour autant que le défaut soit imputable au **PRESTATAIRE**,

En aucun cas, la vétusté ne sera invoquée pour réduire ou tenter de réduire le montant de la ou des interventions financières.

A la prise en charge des installations par un autre exploitant, un état des lieux technique sera établi avec **PRESTATAIRE** sortant.

La levée des remarques consignées lors de cette opération **incombera au PRESTATAIRE sortant, si ces observations résultent de manquements à ses obligations contractuelles précédentes.**

#### **1.10 FACTURATION ET PAIEMENT DES REDEVANCES**

Le montant dû par le **CONCEDANT** au **PRESTATAIRE** résultera de la somme des redevances mentionnées aux métrés pour les postes commandés, en ce compris le cas échéant la mini-GT (clause de consommables étendus) ou la GT (cf 1 et 2 infra).

Les factures sont établies trimestriellement par **LE PRESTATAIRE** à raison de 1/4 de la redevance annuelle indexée.

*La première et la dernière redevance du contrat feront l'objet d'une adaptation prorata temporis si elles couvrent une période de moins d'un trimestre.*

Les factures sont établies le premier jour ouvrable du trimestre et sont payables à « trente jours fin de mois » (c-à-d paiement prévu à la fin du mois suivant les 30 jours).

Les coordonnées de facturation spécifiques seront précisées à la signature du Contrat.

**Le CONCEDANT** se libérera des sommes dues par tous moyens de paiement à sa convenance, et au plus tard à la fin du mois suivant les 30 jours de l'émission de la facture.

**Le CONCEDANT** pourra suspendre, sans intérêts de retard, le paiement des prestations non exécutées.

En cas de retard de paiement injustifié de plus d'un mois, les sommes dues ne pourront être majorées que d'un intérêt supérieur de 1% au taux d'intérêt de la facilité de prêt marginal de la Banque Centrale européenne (Euribor).

En aucun cas, **LE PRESTATAIRE** ne peut suspendre l'exécution de ses obligations du seul fait de ce non-paiement.

En ce qui concerne les prestations supplémentaires, celles-ci devront faire l'objet d'une facturation à part, payable à 30 jours fin du mois, pour autant qu'elles aient fait l'objet d'une offre établie par le **PRESTATAIRE** conformément aux dispositions de l'article 1.13 ci-après et acceptée par écrit **avant exécution** par le **CONCEDANT**. A défaut, les prestations ou la fourniture effectuée sera censée être couverte par les redevances de base.

De plus, les comptes étant clôturés trimestriellement, toutes les prestations ou les fournitures devront être facturées avant l'échéance du trimestre au cours duquel lesdites prestations ont été exécutées et achevées, à l'exception des prestations en régie, qui seront facturées au plus tard avant la fin du trimestre suivant.

Passé ce délai, il est convenu que ces factures ne seront plus recevables.

### **1.11 INDEXATION DES REDEVANCES ET DU COUT DE LA MAIN D'OEUVRE.**

Les redevances et coûts de main d'œuvre fixés dans le présent cahier des charges, correspondent aux conditions économiques en vigueur à la fin du mois qui précède la date de passation de la commande.

Elles sont révisées uniquement au 1er janvier de chaque année selon les formules suivantes et indices SOPA des matières et salaires horaires moyens, charges sociales catégorie D, dans l'industrie du bâtiment,

$P = Po.(a.\underline{S} + b.\underline{MM} + c \underline{I})$			
	So	MMo	Io

Avec :

P	redevance annuelle révisée
Po	redevance annuelle de départ du contrat
S	indice des salaires fin décembre précédent la révision
So	indice des salaires à la fin du mois qui précède celui de la commande
MM	indice des matériaux HVAC fin décembre précédent la révision
Mmo	indice des matériaux HVAC à la fin du mois qui précède celui de la commande
I	indice des matériaux TP fin décembre précédent la révision
Io	indice des matériaux TP à la fin du mois qui précède celui de la commande

La valeur des paramètres "a"(main d'oeuvre) et "b" (matière) et « c » est fixée comme suit :

	a	b	c
Exploitation, conduite et maintenance des installations	0,65	0,2	0,15
Mini GT éventuelle	0	1	0

Redevances relatives aux équipements couverts en garantie totale éventuelle	0,25	0,6	0,15
Prestations de main d'œuvre en régie (pour compte du CONCEDANT)	0,85	0	0

## **1.12 EXTENSION OU TRANSFORMATION D'INSTALLATIONS**

Dans les cas d'extension et/ou de transformation d'Équipement Technique, les redevances de gestion technique et, si elle est d'application, de garantie totale, seront éventuellement adaptées à la hausse ou à la baisse, après concertation entre les parties et accord écrit du **CONCEDANT**.

## **1.13 FOURNITURES ET TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES**

### **1.13.1 GÉNÉRALITÉS :**

Les fournitures ainsi que les consommables ordinaires faisant partie des prestations normales d'entretien sont inclus dans le marché.

Les gros entretiens qui nécessitent la dépose et le reconditionnement d'équipements à l'extérieur du site ne sont pas inclus au marché de base.

### **1.13.2 TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES**

Le **CONCEDANT** pourra éventuellement confier au **PRESTATAIRE** des travaux non prévus dans le Contrat.

Ces travaux feront l'objet d'une commande écrite séparée pour une exécution en régie ou selon un devis, suivant l'offre émise par le **PRESTATAIRE** et acceptée par écrit avant exécution par le **CONCEDANT**. A défaut, les prestations ou la fourniture supplémentaire effectuée sera censée être couverte par la redevance de base visée à l'article 1.10

Dans tous les cas, sauf accord exprès du **CONCEDANT**, le **PRESTATAIRE** prévoit d'office la ventilation détaillée des coûts des fournitures et des temps de main d'œuvre, précisés par poste.

### **1.13.3 TRAVAUX EN RÉGIE :**

Les taux de main d'œuvre s'appliquent, moyennant justification, sur base des qualifications requises pour l'ouvrage et seront ceux indiqués par le **PRESTATAIRE** dans le présent marché conformément aux taux pour les prestations en régie et aux frais de déplacements fixés au métré de soumission.

Le coût des fournitures est le prix net de celles-ci, remises déduites (Base de calcul = facture ou offres contradictoires moins disantes obtenues par le **CONCEDANT** à l'appui) majoré d'un fee selon les règles ci-après :

- 20% pour des travaux dont le coût total est < 10.000 EUR ;
- 15% pour des travaux dont le coût total se situe entre 10.000 et 50.000 EUR ;
- 10% pour des travaux dont le coût total est supérieur à 50.000 EUR ;

Les calculs des remises sont effectués sur base de la demande globale d'intervention.

#### 1.13.4 TRAVAUX SUR DEVIS

Le PRESTATAIRE indique dans toute offre la ventilation détaillée des coûts : fournitures et main d'œuvre ainsi que des temps de main d'œuvre, précisés par poste. Il est rappelé au **PRESTATAIRE** que le **CONCEDANT** lui demande d'établir ses offres sur base d'une mise en concurrence de ses fournisseurs, de manière en dégager le meilleur prix d'achat.

Le **CONCEDANT** se réserve le droit d'opposer une offre concurrente dont le prix pourrait être plus intéressant. Dans ce cas, le **PRESTATAIRE** se devra de s'aligner sur ce prix : à défaut, le marché pourra être confié à un tiers, sans que la responsabilité du **PRESTATAIRE** dans la gestion ultérieure des équipements n'en soit réduite.

Le **CONCEDANT** pourra à tout moment demander au **PRESTATAIRE** la preuve (offres) de la mise en concurrence de plusieurs fournisseurs.

#### 1.14 ASSURANCES

##### 1.14.1 RESPONSABILITÉS CIVILE ET PROFESSIONNELLE

Pendant toute la durée du contrat et de ses renouvellements, **LE PRESTATAIRE** sera responsable de son personnel, de son matériel, en ce compris le matériel qui a été prêté ou placé en faveur de le **CONCEDANT**, et de tout dommage qui en résulte.

**LE PRESTATAIRE** ne peut pas être tenue responsable de :

- tout cas de force majeure,
- tous les actes accomplis par le **CONCEDANT** elle-même, surtout dans le cas où cette dernière ne respecterait pas ses obligations conclues dans le cadre du présent contrat.

**LE PRESTATAIRE** souscrira les assurances nécessaires par rapport à ses obligations et responsabilités dans le cadre du présent contrat. **LE PRESTATAIRE** veille à ce que, pendant toute la durée du présent contrat, ses propres actes et les actes de ses préposés et de toutes les autres personnes auxquelles elle fait appel pour l'exécution des travaux et/ou la prestation des services, soient couverts par les assurances adaptées, et notamment les assurances suivantes :

- Assurance accidents du travail ;
- Assurance pour les dommages occasionnés par des véhicules automoteurs tels que visés dans la loi relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs ;
- Assurance couvrant la responsabilité pour les dommages occasionnés à des tiers durant l'exécution des travaux et/ou la prestation des services et/ou l'utilisation de matériel, ou pour les dommages occasionnés à des tiers après l'exécution des travaux et/ou la prestation des services, en ce compris les dommages occasionnés par des troubles de voisinage. le **CONCEDANT** et toutes les entreprises du groupe dont elle fait partie doivent être considérées comme des tiers pour l'application de cette disposition ;

Le montant assuré au titre de la police couvrant les responsabilités susmentionnées ne sera en aucun cas inférieur à

- **Assurance responsabilité :**
  - **5.000.000,00 € pour les dommages corporels**

- **5.000.000,00 € pour les dommages matériels** (en ce compris les dommages immatériels consécutifs), y compris les dommages causés par un incendie, de la fumée, une explosion ou un dégât des eaux ;
- **1.250.000,00 € par sinistre pour les dommages purement immatériels** consécutifs (pour les objets confiés, un minimum de **125.000,00 €**) .

**1.000.000 ,00 € pour la couverture de la supervision requise.** Durant l'entretien, le service d'entretien a sous sa supervision une partie de l'ascenseur ou du lieu où l'entretien est réalisé. Cela peut être assuré sur la RCE au moyen d'une extension de couverture pour supervision.

Les polices d'assurance pour les assurances susvisées doivent notamment :

- Être souscrites auprès d'une compagnie d'assurance dont le siège social et le centre d'activité se trouvent au sein de l'Union européenne et qui est agréée pour proposer des activités d'assurances en Belgique;
- Prévoir l'obligation de l'assureur d'informer la Société par courrier recommandé au moins trente (30) jours avant l'entrée en vigueur de toute modification, résiliation, suspension ou expiration de l'assurance pour quelque raison que ce soit ;
- Contenir une clause d'abandon de recours contre le CONDEDANT ainsi que contre ses organes, mandataires et actionnaires, contre toute entreprise du groupe dont le CONDEDANT fait partie et contre les organes, mandataires et actionnaires de cette entreprise ; et
- Prévoir une couverture au moins pour les montants et les dommages mentionnés le cas échéant dans la description du service. Cette détermination de la couverture ne constitue en aucun cas une limitation de la responsabilité de la Société.
- le CONDEDANT est considérée comme le donneur d'ordre par rapport à l'assurance responsabilité du service d'entretien.
- Les dommages purement immatériels sont repris dans l'assurance responsabilité pour dommages purement patrimoniaux.

La Société renonce également à tout recours contre le CONDEDANT ainsi que contre ses organes, mandataires et actionnaires, contre toute entreprise du groupe dont le CONDEDANT fait partie et contre les organes, mandataires et actionnaires de cette entreprise.

Ces polices d'assurance étendent leur couverture au Concédant du chef de tout recours exercé contre lui, en sa qualité de propriétaire, par un Tiers, y compris un sous-traitant ou un membre du personnel du PRESTATAIRE par le fait ou à l'occasion des travaux.

La Société communiquera immédiatement par écrit à le CONDEDANT toute modification, résiliation, suspension ou expiration des polices d'assurance, pour quelque raison que ce soit. Ce qui précède ne porte pas préjudice à la responsabilité de la Société par rapport à la souscription et au maintien des assurances requises.

La Société appliquera les obligations d'assurance visées au présent article à ses relations avec ses sous-traitants (de la manière autorisée le cas échéant par le CONDEDANT).

La Société fournira, à la première demande de le CONDEDANT, la preuve qu'elle a souscrit et continue de souscrire les assurances requises, que les exigences de couverture sont remplies, que la couverture prend cours à compter de la date de prise d'effet et que les primes dues ont été et sont payées, en ce compris les taxes et les frais y afférents.

La responsabilité de la Société est limitée à un montant de € 10.000.000,-.

La responsabilité de la Société est exclue du présent article (responsabilité) pour tous les dommages indirects (en ce compris une perturbation de l'activité, une perte de revenus, un chômage locatif, une perte de recettes, etc.), sauf si ceux-ci sont causés par l'imprudence volontaire ou intentionnelle de la Société.

La franchise reste à charge du PRESTATAIRE.

Les couvertures susmentionnées doivent comprendre, dans les mêmes limites, les dommages dus au feu, à la fumée, explosion et dégâts des eaux.

S'il utilise des sous-traitants, le **PRESTATAIRE** les obligera à prendre une police semblable aux mêmes conditions de couverture.

#### **1.14.2 BRIS DE MACHINE**

Suivant la nature de la mission, cette exigence figure aux clauses particulières du marché.

Dans ce cas LE PRESTATAIRE (le souscripteur) souscrira à ses frais et pour compte du Concedant (le bénéficiaire) auprès d'une compagnie agréée par ce dernier, une assurance "Bris de Machines" couvrant les Installations reprise dans les clauses particulières. Cette assurance doit couvrir contre tous les risques de casse des machines couvertes par cette police, ainsi que des dégâts consécutifs occasionnés par le bris de ces machines.

Les conditions particulières de cette police d'assurance devront prévoir l'indemnisation à valeur de remplacement, c'est-à-dire considérant que l'équipement était en état de bon fonctionnement avant le sinistre, nonobstant l'âge dudit équipement avant le sinistre

#### **1.14.3 MODIFICATIONS EN COURS DE CONTRAT**

La police doit contenir une clause par laquelle l'assureur du **PRESTATAIRE** s'engage à informer le **CONCEDANT** de toutes modifications, suspension ou résiliations de la police et ce, au moins un mois avant que la modification ne prenne effet.

Toute modification à ladite police devra être signalée et obtenir l'accord préalable du **CONCEDANT**.

En tout état de cause, **LE PRESTATAIRE** complète et adapte sa police selon les souhaits et en harmonie avec celle du **CONCEDANT**

#### **1.14.4 ABANDON DE RECOURS ENVERS LE CONCEDANT**

De plus, **LE PRESTATAIRE** déclare renoncer à tous recours en responsabilité contre le **CONCEDANT** et ses Mandataires ainsi qu'à l'encontre des locataires et/ou occupants du bâtiment en cas de vol ou de détérioration de l'un ou l'autre outillage et/ou équipement confié à sa garde ou lui appartenant, se trouvant ou non dans les locaux mis à sa disposition sauf à pouvoir se retourner en recours personnel contre l'auteur d'une faute lourde.

#### **1.14.5 ABANDON DE RECOURS ENVERS LE PRESTATAIRE**

Si le PRESTATAIRE souhaite bénéficier d'un abandon de recours envers le CONCEDANT, les frais de l'ensemble de cette démarche, dont entre autres, la majoration de prime de la police du CONCEDANT, seront à supporter exclusivement par le PRESTATAIRE.

#### **1.14.6 ATTESTATIONS ET MANQUEMENTS**

**LE SOUMISSIONNAIRE** doit transmettre au **CONCEDANT** au plus tard à la signature du Contrat les lettres d'intention des compagnies apéritrices de ces diverses couvertures, en précisant les limites d'indemnités définies ci-avant.

Au plus tard un mois après la signature du Contrat, **LE PRESTATAIRE** transmettra au **CONCEDANT** les attestations de ces couvertures précisant les limites d'indemnités définies ci-avant, étant bien entendu que **LE PRESTATAIRE** est lié aux engagements du présent article, dès la signature du Contrat.

De convention expresse entre les parties, le paiement des redevances prévues à l'article 1.10 ci-après sera suspendu au cas où le **PRESTATAIRE** ne satisferait pas aux obligations visées par le présent article 1.14.

### **1.15 GARANTIE BANCAIRE**

Afin de garantir la bonne exécution de l'ensemble des obligations contractuelles du **PRESTATAIRE** décrites au présent cahier des charges, **LE PRESTATAIRE** produira au plus tard 30 jours après la signature du Contrat, une garantie bancaire irrévocable d'un montant équivalent à la somme des redevances d'une année de gestion technique (y compris GT) et, s'il échet de garantie totale 'si cette dernière est d'application. Cette garantie sera émise par une banque établie en Belgique dont l'identité aura été approuvée par le **CONCEDANT**.

La garantie sera maintenue tant que le Contrat sortira ses effets et ne sera libérée qu'avec l'autorisation écrite du **CONCEDANT**, au plus tôt trente jours suivant la date d'expiration ou de la résiliation du Contrat, si aucun motif ne s'y oppose.

La garantie bancaire sera établie au profit du **CONCEDANT** et sera exigible par lui à tout moment.

Elle comportera une autorisation irrévocable à payer pour compte du **PRESTATAIRE** au **CONCEDANT**, à la première demande de ce dernier, toute somme dont il demanderait le paiement en exécution de la présente garantie et ce, sans qu'il lui soit nécessaire d'établir, vis-à-vis de la banque, le bien-fondé de sa réclamation.

La garantie couvre toutes les obligations mises à charge du **PRESTATAIRE** en exécution du Contrat, en ce compris les indemnités dues pour résiliation de celui-ci ainsi que toutes pénalités induites.

Le paiement des redevances de gestion technique et de garantie totale sera, de convention expresse, suspendu aussi longtemps que la garantie bancaire conforme aux dispositions du présent article n'aura pas été fournie au **CONCEDANT**.

Si la garantie bancaire n'était pas fournie au **CONCEDANT** dans le délai de 30 jours impartit, le **CONCEDANT** aura le droit d'effectuer, à concurrence du montant du cautionnement, des retenues par prélèvement d'office sur les sommes dues par lui au **PRESTATAIRE**.

### **1.16 RESPONSABILITES DU PRESTATAIRE**

#### **1.16.1 CLAUSES DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES.**

Le **PRESTATAIRE** est tenu au respect, tant par lui que par ses sous-traitants, des dispositions du présent cahier des charges et des modalités qui en sont l'objet, au respect des dispositions légales réglementaires, des circulaires administratives et de toutes autres normes portant sur la sécurité et la communication à son personnel et à ses sous-traitants des consignes de sécurité particulières à lui

transmises par le **CONCEDANT** ou ses Mandataires, ou par le gérant du bâtiment ainsi que des observations faites par ceux-ci.

Dès la signature du Contrat et par la suite, chaque fois que de besoin, il devra être à même de prouver au **CONCEDANT** l'exécution de cette obligation.

Le **PRESTATAIRE** s'engage à prendre en charge tout recours et toutes conséquences de toute responsabilité qui pourrait être mise à la charge du **CONCEDANT** en sa qualité de propriétaire du bâtiment en raison ou à l'occasion de l'exécution par le **PRESTATAIRE** d'une ou plusieurs obligations résultant du Contrat ou d'une faute ou d'une omission quelconque du **PRESTATAIRE**.

Dès lors, il s'engage à prendre fait et cause pour le **CONCEDANT** en cas d'action par un tiers de ce chef et déclare abandonner tout recours en garantie ou en déclaration de jugement commun qu'il pourrait exercer contre le **CONCEDANT** lorsqu'une action lui est intentée par un tiers.

#### 1.16.2 APPELS D'OCCUPANTS HORS DU MARCHÉ

Le **PRESTATAIRE** s'engage à traiter les demandes (hors contrat) des **OCCUPANTS** du bâtiment objet du marché avec la même diligence (réactivité et coûts) qu'envers le **CONCEDANT**. Ces demandes émaneront directement du SYNDIC de l'immeuble, seul contact des occupants pouvant demander une intervention.

Une information particulière en ce sens devra être transmise aux dispatchings et autres services de garde afin qu'ils identifient correctement l'origine de la demande et qu'une réponse négative au motif d'absence de contrat soit de préférence évitée.

Lorsque le **PRESTATAIRE** effectue une intervention pour compte d'un occupant, un bon de travail dûment signé par le SYNDIC devra impérativement être rédigé de sorte à éviter toute discussion entre le **CONCEDANT** et l'**OCCUPANT** pour des travaux dont le premier n'a pas connaissance.

#### 1.16.3 DOMMAGES

Pendant toute la durée du Contrat, **LE PRESTATAIRE** assume l'entière responsabilité de la gestion technique et, s'il échet, de la garantie totale des Installations dont il a la garde.

Il est dès lors tenu de réparer les conséquences préjudiciables de toute faute qu'il commettrait dans le cadre de sa mission et qui aurait pour effet de détruire ou d'endommager tout ou partie des Installations ou des locaux, matériels et produits dont il a la garde, d'en compromettre le fonctionnement, d'en réduire la solidité ou la résistance dans le temps, ou de perturber l'activité exercée dans le bâtiment, et ce, que le préjudice fût subi par un tiers ou par le **CONCEDANT** lui-même, à quelque titre que ce soit, fût-ce en raison des réclamations des locataires et/ou occupants auxquelles il devrait donner suite.

Le **PRESTATAIRE** supporte l'entière responsabilité, sans restriction ni réserve, de tous dommages généralement quelconques, qu'ils soient causés à des tiers, aux équipements techniques, ou autres biens meubles ou immeubles, et résultant de la violation des règles et obligations qui lui incombent ainsi que des dommages causés par son personnel ou ses sous-traitants dans l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu du Contrat.

En cas de conséquence préjudiciable pour un locataire et/ou occupant ou tout autre tiers, le **PRESTATAIRE** sera tenu de prendre fait et cause pour le **CONCEDANT** et de le garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à sa charge en principal, intérêts et frais, et/ou de tout dédommagement qui lui serait réclamé.

LE PRESTATAIRE ne pourra se soustraire à cette obligation qu'à condition de prouver que le manquement à ses obligations est dû à un cas de force majeure.

Il en sera de même de tout dommage constitué d'un excès de consommation d'énergie, résultant de la négligence du **PRESTATAIRE**. Le **PRESTATAIRE** fait couvrir sa responsabilité par les assurances ad hoc tel qu'indiqué au 1.14 supra.

#### 1.16.4 MODIFICATIONS ADMINISTRATIVES

**LE PRESTATAIRE** est tenu d'informer le **CONCEDANT** avant toute cession, fusion, reprise, modification juridique et/ou statutaires de son entreprise.

#### 1.16.5 ENCADREMENT TECHNIQUE :

Le **PRESTATAIRE** s'engage à utiliser de la main d'œuvre parfaitement qualifiée pour les tâches demandées, notamment conformément à la **NBN EN 15628 (MAINTENANCE - QUALIFICATION OF MAINTENANCE PERSONNEL)**.

L'ensemble des prestations sera supervisé par un spécialiste expérimenté (7 ans min.).

Si une présence plus importante sur site est exigée pour l'un ou l'autre lot technique, ceci figurera aux clauses particulières.

Il est entendu que la permanence sur site est assurée par les équipes du **GESTIONNAIRE** et n'est pas imposée par le présent contrat.

#### 1.16.6 PERSONNEL

Le Prestataire s'engage à mettre en œuvre tous les moyens humains nécessaires (en quantité et en qualité suffisants) pour atteindre son obligation de résultat.

Les réflexions communiquées ci-dessous le sont à titre indicatif, le prestataire reste seul juge du personnel qu'il devra prévoir pour la réalisation des demandes d'intervention prévues au contrat et hors contrat pour répondre à ces demandes dans les délais attendus.

Le **PRESTATAIRE** veillera à ce que le personnel mis en place pour le compte du client soit le plus stable possible (en ce compris pour les rôles de garde), compte tenu des nécessités d'horaire ou du remplacement pour indisponibilité. Cependant, le client se réserve le droit de refuser, certaines personnes proposées par l'exploitant sans avoir justifié sa décision.

Avant sa prise en fonction tout nouveau personnel sera présenté à la direction du bâtiment ainsi qu'à l'ingénieur pour une évaluation de son profil dans le cadre de sa fonction.

Après acceptation par le client, tout nouveau personnel ou remplaçant temporaire qui serait amené à intervenir sur les installations techniques du bâtiment, devra suivre un entraînement obligatoire de minimum 32 heures. Ceci afin de lui permettre de se familiariser avec le bâtiment et de connaître le fonctionnement des installations ainsi que les obligations contractuelles liées à l'exploitation du bâtiment.

#### 1.16.7 SOUS-TRAITANCE

En aucun cas, sauf accord écrit préalable du **CONCEDANT**, aucune des prestations prévues au présent cahier des charges, ne peuvent être cédées ni confiées à un sous-traitant non déclaré dans la présente soumission.

**LE PRESTATAIRE** est tenu pour ses sous-traitants, des obligations visant la sécurité en général, prévoyant l'abandon de recours contre le **CONCEDANT** et organisant la prise en charge de leur défense et le paiement des dommages mis à leur charge suite aux recours exercés par les tiers.

#### 1.16.8 IDENTIFICATION

**LE PRESTATAIRE** veillera à ce que son personnel d'exécution sur site soit muni en permanence d'un signe distinctif permettant de reconnaître et d'être informé de sa fonction.

#### 1.16.9 PLAN PARTICULIER SÉCURITÉ SANTÉ

**LE PRESTATAIRE** respectera strictement l'application des impositions de la directive 92/57/CE relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution du travail, transposée en droit belge par l'A.R. du 04-08-96 (M.B. 14-09-1996) et ses arrêtés d'application dont notamment l'A.R du 28 avril 2017 et l'A.R. du 21 janvier 2001.

A cet effet :

1°) **LE PRESTATAIRE** communiquera au **CONCEDANT**, dans le mois suivant la signature du présent contrat, son rapport d'analyse de risques liés aux activités consécutives à l'exécution du présent marché.

2°) **LE PRESTATAIRE** communiquera également les instructions et prescriptions de sécurité spécifiques au présent marché et adressées au personnel ayant la charge de l'exploitation de celui-ci.

3°) Par ailleurs, dans les 15 premiers jours de la prise d'effet du Contrat, **LE PRESTATAIRE** fournira au **CONCEDANT** la preuve qu'il a informé le personnel chargé de l'exploitation sur site, des consignes de sécurité générales d'application dans le complexe.

**LE PRESTATAIRE** participera spontanément à la tenue à jour du DIU (Document d'interventions ultérieures), en fonction de l'évolution du chantier qu'il aura en charge.

#### 1.16.10 PREUVE ET TRAÇABILITÉ DES INTERVENTIONS DU PRESTATAIRE

Lors de toute opération importantes (maintenance, réparation, contrôle, etc ...) le Prestataire prendra des photos explicites de la situation « avant / après » permettant de démontrer la qualité du travail.

Ces photos seront datées et spontanément envoyées au mandataire du **CONCEDANT**.

L'absence de photo (absence de preuve) pourra conduire à une réduction de postes de la facture de prestation concernée.

De même concernant les mesures diverses (thermographie, vibrations, p.ex.).

Pour les opérations sur du matériel nombreux (vannage p.ex.) le **PRESTATAIRE** informe le responsable technique du **CONCEDANT** du planning détaillé de ces interventions afin que ce dernier puisse en vérifier l'exécution de manière aléatoire.

NB :Les heures d'interventions normales prévues au présent contrat sont celles d'ouverture habituelle à la clientèle du centre commercial. Ces heures sont disponibles sur le site Web du bâtiment. Le **PRESTATAIRE** retiendra que le bâtiment est ouvert 6 dimanche par an.

#### 1.16.11 SÉCURITÉ DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES SUR LES LIEUX DE TRAVAIL

L'importance de ce sujet explique sa présence explicite dans les clauses administratives du cahier de charges.

### 1°) Article 266 du RGIE

Lorsque dans le cadre de ses obligations contractuelles, le **PRESTATAIRE** est a priori le chargé de travaux au sens de l'art 266 du RGIE.

Dès lors, il appartient au **PRESTATAIRE** de recueillir auprès des services ad hoc du **CONCEDANT** ou du **GESTIONNAIRE**, toutes les informations nécessaires, notamment l'identité du « chargé d'installation », pour exécuter une intervention à proximité d'une zone à risque électrique et s'assurer de la consignation.

Il appartient au **PRESTATAIRE** de gérer la procédure entre le chargé d'installation et lui-même.

### 2°) A.R. du 28-04-2017 code du bien-être au travail

Dans le cadre de la gestion de la sécurité du personnel du **PRESTATAIRE**, il incombe à ce dernier de réaliser pour chaque chantier confié les prestations requises à l'identification et à la prévention des risques électriques.

## 1.17 PENALITES.

### 1.17.1 PRINCIPE GÉNÉRAL

Sans préjudice de la responsabilité éventuelle du **PRESTATAIRE** définie dans divers articles ci-avant, divers manquements à la qualité de service requise pourront conduire le **CONCEDANT** à exiger diverses pénalités.

Le montant des pénalités est indexé suivant la formule de l'art. 1.11 se rapportant au contrat de base.

Le montant des pénalités est repris aux clauses particulières, sauf celle concernant le non-respect du planning, qui est indiquée au 1.20

### 1.17.2 CALCUL DES PÉNALTÉS TOTALES

Le montant total des pénalités s'obtient en cumulant la totalité des pénalités individuelles.

### 1.17.3 MODALITÉS DE PERCEPTION DES PÉNALTÉS

Le montant total des pénalités est calculé en fin de trimestre écoulé, par le **CONCEDANT**. Ce montant entrera en déduction de la redevance trimestrielle suivante à facturer.

## 1.18 OBLIGATIONS DU CONCEDANT

Le **CONCEDANT** s'engage à :

- Faciliter l'accès du personnel du **PRESTATAIRE** dans les différents locaux occupés par les différents locataires ;
- Autoriser **LE PRESTATAIRE** à utiliser la force motrice et l'eau pour lui permettre de procéder aux opérations d'entretien et réparations pour autant qu'elles aient trait au bâtiment dont question ;
- Autoriser **LE PRESTATAIRE**, aux frais de celui-ci, à installer tout équipement de contrôle et de télétransmission destiné à être raccordé à son centre de télésurveillance aux fins de lui

permettre d'effectuer ses opérations de surveillance et interventions et l'autoriser en cas de rupture de contrat, à procéder à l'enlèvement des dits équipements, ceci pour autant que les installations soient remises dans leur état de fonctionnement initial et que les lieux soient remis en état, et ce, à la seule discrétion du **CONCEDANT** ;

- Autoriser **LE PRESTATAIRE**, et aux frais de celui-ci, à demander le raccordement par ligne téléphonique du système de télésurveillance à son propre service de surveillance. ;
- Lorsqu'il en est informé, avertir et coordonner avec **LE PRESTATAIRE**, toute intervention de tiers ayant une interaction ou présentant un risque au sens de l'art 266 du RGIE (cfr. 1.16.11 supra) ;

Le **CONCEDANT** fournira au prestataire les moyens d'accès aux divers locaux visés par le cahier des charges par l'intermédiaire du gérant qui fournira un jeu de clef au prestataire en début de mission.

Les intervenants du prestataire ont l'obligation de renseigner dans le registre prévu à cet effet l'heure de leur arrivée et de leur départ pour les complexes qui possèdent ce service.

Le prestataire garantit que le bâtiment est toujours fermé à clé de telle manière que les personnes non autorisées ne puissent y avoir accès.

#### **1.19 PRISE EN CHARGE DES INSTALLATIONS CONFIEES**

Le présent article complète l'article 1.9.1 supra.

Au moins 15 j.o. avant la date d'entrée en vigueur du Contrat, LE **PRESTATAIRE** procédera à la reconnaissance des équipements techniques qui lui sont confiés, de leurs modes de fonctionnement, de façon à être à même de les prendre en main dès le jour de l'entrée en vigueur du Contrat.

Le **PRESTATAIRE** ne sera dès lors pas recevable à se prévaloir, pour tenter de se soustraire à ses obligations, d'un quelconque manque d'information à ce sujet.

En outre, nonobstant les prescriptions indiquées au 1.2.4, le **PRESTATAIRE** procédera à un examen minutieux de l'ensemble des systèmes, paramètres et logique de fonctionnement des objets confiés et il en communiquera ses remarques ou réserves dans les 2 mois de l'entrée en application de son contrat. Passé ce délai, les éventuelles malfaçons ne seront plus opposables au **CONCEDANT** et la levée de celles-ci incombera au **PRESTATAIRE** et ce à l'entière charge de ce dernier.

Outre l'examen minutieux des installations, le **PRESTATAIRE** fournira dans le même délai au **CONCEDANT** les documents suivants :

- Son analyse de risque au sens de l'art I.2-6 du code du Bien-être
- Son analyse de risque concernant les installations et une proposition de constitution du stock stratégique
- 

#### **1.20 PLANNING**

Le **PRESTATAIRE** transmet au **CONCEDANT** ou à son mandataire, au plus tard 30 jours après la date anniversaire de la prise en cours du marché, le planning de ses interventions d'entretien durant l'année débutant.

Ce planning devra recevoir l'approbation du **CONCEDANT** ou de son mandataire et le cas échéant, il sera adapté en fonction des remarques reçues de ceux-ci.

Le report d'une opération fréquente ne pourra jamais dépasser 1/4 de sa période récurrente. Passé ce délai, l'opération sera reportée à la phase suivante et une pénalité de 150,00 € pourrait être appliquée en déduction de la redevance.

### 1.21 CLAUSE DE CONFIDENTIALITE.

LE **PRESTATAIRE** et le **CONCEDANT** s'engagent mutuellement à garder le secret total au sujet de toute information obtenue l'un à propos de l'autre, tant à la signature du futur Contrat que durant l'exécution des accords conclus entre eux et qui ne sont pas destinés aux tiers, ainsi que concernant tout document interne qui serait échangé entre eux.

### 1.22 LITIGES – JURIDICTIONS COMPETENTES.

Le droit applicable au présent marché est le droit Belge, droit du lieu du domicile du **CONCEDANT**.

Les obligations respectives des parties sont exclusivement réglées par le présent cahier des charges; toute clause ou condition figurant sur les factures, conditions générales correspondances ou tout autre document émanant du **PRESTATAIRE** sont réputées inexistantes et inopposables au **CONCEDANT**.

Tous litiges ou contestations pouvant survenir en cours d'exploitation entre parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation des termes du présent cahier des charges ou du Contrat à intervenir seront soumis aux clauses suivantes :

A seule fin d'éviter toute interruption de fonctionnement des installations, tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent cahier des charges ou du Contrat à intervenir sera soumis préalablement à la conciliation du Conseil Technique du **CONCEDANT**, dont la décision sera exécutoire par provision par les deux parties, sans préjudice pour l'une ou l'autre de celles-ci, de la faculté de se pourvoir comme de droit.

A défaut par le **PRESTATAIRE** s'il succombe, de se soumettre à la décision du Conseil Technique du **CONCEDANT**, le **CONCEDANT** aura le droit de faire exécuter le travail litigieux par une société spécialisée de son choix, aux frais, risques et périls du **PRESTATAIRE**.

A défaut d'un accord amiable, tout litige afférent au présent cahier des charges ou au Contrat à intervenir les parties concernées en le présent marché désignent dès à présent le TRIBUNAL DE COMMERCE DE BRUXELLES comme seul compétent.

### 1.23 NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Toutes notifications, de quelque nature que ce soit, seront adressées au domicile élu de chacune des parties, à savoir pour le **CONCEDANT** et à son **CONSEIL TECHNIQUE** en leur siège social et pour le **PRESTATAIRE**, au sien.

Elles seront faites par lettre recommandée avec accusé de réception et ne prendront effet que 24 heures après la date de leur expédition, à l'exception de commentaires et notes techniques et réserves que pourrait formuler l'une ou l'autre des parties aux procès-verbaux des réunions qui se tiendront dans le cadre de l'application des clauses du présent cahier des charges.

## 1 MINI-GT

### 1.24 PRINCIPE

Sont à charge exclusive du PRESTATAIRE, et sans limite de coût, les fournitures, consommables, protections nécessaires au fonctionnement des équipements dont il a la charge tel que e.a.

les courroies de transmission, poulies, et accouplements, les roulements, paliers, butées de tous types et destination, les filtres à air des différents groupes de ventilation, les filtres et déshydrateurs pour les circuits frigorifiques et d'air comprimé, d'huiles, de fuel, de gaz et d'eau, les manchettes souples des groupes de ventilation et de conditionnement, les fusibles des clapets coupe-feu, les surfaces et/ou dispositifs de ruissellement et d'arrêt de gouttelettes et/ou cylindres ou électrodes des humidificateurs à vapeur, les tubes U.V. des stérilisateurs, les gicleurs, électrodes des brûleurs, réfractaires des foyers, turbulateurs des circuits de gaz des chaudières, et soupapes de sûreté, les bourrages mécaniques, tresses pour presse-étoupe des vannes, robinets, pompes, ainsi que joints de toutes natures et destinations, les bobines solénoïdes et contacts de tous types, les fusibles et thermiques de tous types et calibres, les lampes des divers appareils d'éclairage, les lampes et/voyants lumineux de signalisation des tableaux électriques, synoptiques, etc., la petite visserie et filerie électrique, l'eau distillée et acide destinés aux batteries, les huiles, graisses, peintures, d'usage courant, les lubrifiants destinés aux compresseurs d'air, groupes électrogènes, etc., les huiles destinées aux transformateurs H.T. les sels, phosphates, et additifs destinés aux adoucisseurs et traitements d'eau, les fluides frigorigènes quelle qu'en soit la quantité hormis sinistre par tiers ou force majeure, les flexibles de tout type, selon les nécessités, le détartrage et traitement chimique des différents circuits hydrauliques, chaudières, condenseurs, tours de refroidissement, échangeurs de tous types et destination, en ce, compris la fourniture et mise en œuvre des acides, passivants biocides et autres produits destinés aux traitements et à la protection interne des appareils et réseaux hydrauliques y compris les circuits d'eau de ville, les produits de curage des circuits sanitaires et décharges, les additifs spéciaux pour le combustible, eau des tours de refroidissement, humidificateurs, etc., le nettoyage et produits de nettoyage des réservoirs de carburant et de combustible liquide, les thermomètres, manomètres, déprimomètres, etc., la réparation des calorifuges abîmés en cours d'exploitation, les décapants, solvants, produits de nettoyage etc., les chiffons, pinceaux, brosses, etc.

et en sus, d'une manière générale, toute pièce de rechange et/ou sous-traitance dont le coût unitaire est inférieur ou égal à 300,00 € HTVA.

On entend par « pièce » l'élément qui permet de remplir sa fonction et qui généralement forme un ensemble sur un catalogue de fournisseur ou sur une facture.

A toute fin utile, pour ce poste « inférieur ou égal à 300,00 € hTVA », il est convenu que le coût unitaire se calcule comme suit :

Le coût de la fourniture ou de la sous-traitance globale est estimé sur base de son prix net, remise déduite.

Le coût de la main d'œuvre du PRESTATAIRE est inclus dans la redevance de base « gestion technique ».

Ce montant de 300,00 € est indexé annuellement conformément à la formule d'indexation qui est reprise à l'article 1.11 du présent contrat.

Travaux nécessitant l'intervention d'un G.R.D. :

Le coût d'intervention éventuelle d'un G.R.D. n'est pas inclus dans le présent marché et doit donc être déduit de toute prestation et porté en compte séparément, tandis que la prestation du PRESTATAIRE est couverte par le poste « inférieur ou égal à 300,00 € hTVA »,

La petite garantie totale ne prévoit pas :

- le remplacement d'un ensemble de toutes les pièces identiques d'un même immeuble, rendu nécessaire car la durée de vie est dépassée.
- le remplacement d'un ensemble composé de pièces identiques dont le montant net unitaire est inférieur au plafond (exemple typique : flexibles ventilo-convecteurs).

Ces limites sont fixées à 15 % de pièces identiques d'un immeuble au cours d'un même exercice. Au-delà de ce pourcentage, la mini-GT n'intervient plus.

Cette petite garantie totale est à « livre fermé » et ne doit pas faire l'objet d'une justification de la part du **PRESTATAIRE**

### **1.25 FACTURATION**

Le montant de cette redevance particulière est précisé à un poste séparé du bordereau appelé « mini-GT ».

### **1.26 INDEXATION**

Le montant unitaire de la mini-GT est indexé à la date anniversaire du contrat suivant la formule d'indexation à l'article 1.11 valeur arrondie à la dizaine supérieure.

### **1.27 INTERVENTION EN DEPANNAGE**

#### **1.27.1 SERVICE DE GARDE**

**LE PRESTATAIRE** s'engage à organiser un service de garde permanent susceptible d'assurer 24h sur 24, et 365 jours par an, tous les dépannages ou interventions urgentes requises dans les délais visés ci-dessous, fut-ce par appel de main-d'œuvre complémentaire.

Afin de limiter les temps d'interruptions de fonctionnement des installations, **LE PRESTATAIRE** est tenu de former l'ensemble de ses techniciens de garde à la connaissance parfaite des installations du complexe. Des instructions très précises d'interventions d'urgence et prioritaires seront données au personnel de garde.

La définition du dépannage est reprise au chapitre XXXX

.Procédure et délai de dépannage :

Lors d'une demande d'intervention en dépannage ou suite à une transmission d'alarme, le technicien se rend sur place, cherche la panne dans l'esprit des principes décrits au 31 PRINCIPES GENERAUX, y remédie (sauf s'il faut remplacer des pièces non disponibles sur chantier ou dans la camionnette du

technicien<sup>1</sup>) et prend toutes les dispositions pour éviter tout dégât consécutif à cette panne. La seule prestation ne faisant pas partie du dépannage c'est le remplacement éventuel de pièces non contractuelles, toutes les autres prestations sont comprises dans le dépannage.

En cas de panne ou d'accident, les délais d'intervention qui suivent les appels sont fixés dans les limites de :

- 1 heure : en cas de panne ou accident grave, sans distinction de jour ni d'heure (par ex. explosion, fuites de gaz, d'eau, inondation, disjonction haute ou basse tension, incendie (appel immédiat service incendie)).
- 2 heures : en cas de panne ou accident ayant une incidence sur les conditions de confort, sans distinction de jour ni d'heure (par ex. fuite de fluide frigorigène, bris de machine tournante, telle que moteur, compresseur, pompe, ventilateur, turbine, arrêt d'équipement sur action de ses sécurités, etc....)
- 4 heures : en cas de panne bénigne, pendant les jours et heures ouvrables.
- 8 heures : en cas de panne bénigne, en dehors des jours et heures ouvrables.

Les jours et heures ouvrables sont les heures ouvrables normales du **CONCEDANT**.

Il prendra toutes les dispositions nécessaires pour réduire au minimum la durée de son intervention, et les inconvénients en résultant pour les locataires et/ou occupants, ainsi que pour éviter toute dégradation des locaux (faux plafonds, tapis plain, revêtements muraux, décoration, marchandises, etc...).

Afin de limiter la durée d'arrêt de l'un ou l'autre équipement, les opérations de dépannage et/ou de remplacement de matériel sont effectuées sans désemperer dès le début de l'intervention jusqu'à remise en état ou remplacement et remise en service de l'équipement qui était défectueux.

Les pièces qui auront été remplacées doivent être tenues à disposition du Client pendant une durée de 30 jours.

## 2 GARANTIE TOTALE (option 10 ans)

### 1.28 DEFINITION

La garantie totale constitue un élément optionnel du marché, il s'agit d'une couverture financière destinée à :

- Effectuer les opérations de gros entretien et de révision du matériel qui relèvent des niveaux de maintenance 4 et 5 selon la norme NBN EN 13306.
- Remettre en état ou remplacer tout équipement défectueux.
- Remplacer tout équipement défectueux résultant d'une cause accidentelle, hors fait de tiers.

**REMARQUE : Les éléments concernés par la GT sont précisés aux clauses particulières. Certains lots ne sont pas concernés par ce poste.**

---

<sup>1</sup> L'analyse de risque de l'exploitant doit lui permettre de minimiser ce risque en constituant le stock stratégique prévu au 2 GARANTIE TOTALE (option 10 ans).

## 1.29 GT-MODALITES PRATIQUES

### 1.29.1 GÉNÉRALITÉS :

1° **LE PRESTATAIRE** créera un document comptable appelé Fonds de Réserve, fonctionnant sur le principe du "livre ouvert" c-à-d en toute transparence envers le **CONCEDANT**.

2° Le Fonds de Réserve sera crédité annuellement du montant de la redevance GT, à concurrence de 95 % de celle-ci. 5 % étant attribués **au PRESTATAIRE** à titre de frais généraux, administratifs, frais d'études d'amélioration pour compte du **CONCEDANT**, et risques.

3° En application de ce principe, **LE PRESTATAIRE** s'engage à payer la totalité des dépenses nécessaires au maintien de la fonctionnalité des équipements, même si celles-ci excèdent la valeur du Fonds de Réserve.

A l'expiration trimestrielle, **LE PRESTATAIRE** fournira au **CONCEDANT** et à son CONSEIL TECHNIQUE la situation du Fonds de Réserve en donnant la liste détaillée avec les montants de l'ensemble des mouvements effectués. A défaut des remarques formulées par écrit par le **CONCEDANT** dans un délai de 3 mois à dater de la fourniture du document, le document sera considéré comme approuvé.

Ces montants reprendront tous les travaux et les fournitures nécessaires aux remplacements, rénovations et réparations, de toutes espèces, pour toutes causes et sans aucune limitation de montant, des installations ou partie de celles-ci équipant le complexe, en ce compris les réparations et remplacements courants qui ne seraient pas compris dans le contrat de base. La validation des coûts sera basée sur le respect des principes indiqués à l'art.1.13 ainsi qu'à l'art.1.29.2.

**LE PRESTATAIRE** s'engage à supporter le coût de tous travaux, effectués aussi souvent que nécessaire, de révision, réparation, réfection et remplacement de n'importe quel équipement ou partie d'équipement afin que les installations soient toujours en parfait état d'entretien et de fonctionnement.

**LE PRESTATAIRE** s'engage à faire seul et intégralement son affaire du maintien en parfait état de service des installations, quelle que soit la cause des détériorations. Il dispose toutefois, le cas échéant d'un droit de recours contre les tiers qui auraient pu provoquer des dommages, à charge d'effectuer seul à ses frais exclusifs, la recherche de responsabilité.

### 1.29.2 DÉFINITION DES TRAVAUX CONTRACTUELS

**LE PRESTATAIRE** est tenu notamment :

De fournir les prestations de main-d'œuvre et les fournitures nécessaires aux travaux.

Sont comprises dans le présent contrat, les fournitures suivantes :

- le matériel et les accessoires nécessaires au remplacement, au renouvellement et/ou à la réparation du matériel usé, normalement ou anormalement, cassé ou défectueux, dans toutes les installations qui font l'objet du contrat de base ;
- toutes les pièces de rechange, quelle que soit leur importance et leur fréquence
- l'outillage spécifique aux installations.

De tenir à jour un reporting d'interventions où seront portées, au jour le jour, toutes ses interventions au titre de la garantie totale, mentionnant de manière claire les coûts établis en appliquant l'art. 1.13.

### 1.29.3 FONCTIONNEMENT DE LA GARANTIE TOTALE

Les intérêts produits, négatifs ou positifs réduiront ou/et augmenteront d'autant le solde du fonds de réserve.

Les indemnités dues au **PRESTATAIRE** par ses assureurs, en indemnisation des frais de renouvellement ou de réparations seront versées au crédit du fonds de réserve dans la mesure où ces frais auraient été débités du fonds de réserve.

Il en est de même des éventuelles indemnités versées, notamment au titre de garantie sur le matériel et qui seraient destinées à couvrir les frais de réparation ou de renouvellement du matériel.

Ce compte sera débité des dépenses de gros entretiens et de renouvellements à l'exclusion des dépenses relatives à l'entretien courant et mini-GT telles que déterminées dans le contrat de base.

**LE PRESTATAIRE** sera tenu de payer la totalité des dépenses nécessaires, même si le coût excède le montant disponible du fonds de réserve. Il pourra cependant se rembourser de la partie des dépenses qu'il aura ainsi payées, sur les sommes affectées au fonds de réserve au titre des exercices ultérieurs, sans pouvoir ne réclamer ni des intérêts sur les sommes avancées, ni un versement anticipé des fonds. De même, il ne pourra retarder l'exécution du travail nécessaire.

Si à l'expiration du contrat, le coût de ces dépenses n'avait pu être complètement récupéré, la différence resterait définitivement à charge du **PRESTATAIRE**.

Dans les deux mois suivant la fin de chaque exercice annuel, **LE PRESTATAIRE** rendra compte au **CONCEDANT** de la situation du fonds de réserve, en donnant notamment la liste détaillée, avec leur montant, des sommes qui auront été portées à son crédit et des dépenses qui auront été imputées au cours de l'exercice.

Moyennant accord du **CONCEDANT**, certaines pièces de rechange stratégiques pourront être stockées et leur valeur imputée au fonds de réserve. La liste des pièces de rechange ainsi stockées sera remise chaque année au **CONCEDANT** en même temps que le compte-rendu de la gestion du fonds. Elle comportera les quantités et la valeur desdites pièces

Par ailleurs, **LE PRESTATAIRE** tiendra à la disposition du **CONCEDANT** ou de son mandataire, pendant un délai de 30 jours à compter de la date d'approbation de la dépense en garantie totale, les pièces défectueuses dont le remplacement s'est avéré nécessaire.

#### **1.29.4 CONDITIONS D'IMPUTATION DES FRAIS AU COMPTE DE LA GARANTIE TOTALE.**

Tous les prix, frais et coûts de main d'œuvre séparés et renseignés dans les comptes de la garantie totale s'entendent conformes aux prescrits de l'art. 1.13

A la demande du **CONCEDANT**, **LE PRESTATAIRE** fournira la preuve des montants nets en ventilant le coût du matériel et le nombre d'heures de prestations.

#### **1.29.5 CLAUSE DE SAUVEGARDE DU FONDS DE RÉSERVE**

Si pour l'un ou l'autre motif, dont nul ne peut présager, la situation financière de l'un ou l'autre des contractants devenait telle quelle entraînait sa déconfiture, il est d'ores et déjà établi que les sommes versées au compte de la garantie totale sont bien privé du **CONCEDANT**, et que **LE PRESTATAIRE** ne saurait se prévaloir d'un quelconque droit de partage à l'exclusion toutefois des dépenses qu'il aurait engagées et pour lesquelles il n'aurait pas encore eu remboursement dans le cadre de la garantie totale.

#### **1.29.6 REMISE DES INSTALLATIONS À L'EXPIRATION DU CONTRAT**

Conformément à l'esprit de l'art 1.9.3 supra et en complément à celui-ci : Un état des lieux contradictoire des installations, de leur fonctionnement et état d'entretien ainsi que des locaux techniques mis à disposition du **PRESTATAIRE** sera dressé entre le quatrième et le troisième mois qui précède l'expiration normale ou anticipée du contrat.

Toute défaillance et manquement seront signalés, et les frais de réparation ou de remplacement seront portés à charge du **PRESTATAIRE**.

#### 1.29.7 DESTINATION DU FONDS DE RÉSERVE À L'ÉCHÉANCE NORMALE DU CONTRAT

- Si le solde du fonds de réserve est POSITIF :  
100% seront restitués au **CONCEDANT**
- Si le solde du fonds de réserve est NEGATIF, il restera à charge du **PRESTATAIRE**.

#### 1.29.8 DESTINATION DU FONDS DE RÉSERVE DANS LES AUTRES CAS

En cas de résiliation anticipée du contrat, pour quelque motif que ce soit, le compte fonds de réserve sera clôturé de la manière suivante :

a) Si le compte est DEBITEUR :

Le **CONCEDANT** sera débiteur envers **LE PRESTATAIRE** des sommes avancées par ce dernier au titre de la garantie totale, sans toutefois que le montant à rembourser de ce chef ne puisse être supérieur à la somme déterminée en multipliant le montant de la redevance annuelle actualisé le jour de la résiliation par le nombre d'années du contrat restant à courir.

b) Si le compte est CREDITEUR :

**LE PRESTATAIRE** versera au **CONCEDANT**, le solde du compte.

#### 1.29.9 GARANTIE BANCAIRE

Dans tous les cas de résiliation, la garantie bancaire (cf art.1.15) sera rendue **au PRESTATAIRE** dès remboursement effectif du solde du fonds de réserve, ou après constatation que ce fonds a un solde nul, et si aucun motif ne s'y oppose.

#### 1.29.10 DEMANDE DE PRÉLÈVEMENT AU FONDS DE RÉSERVE.

Tout remplacement de matériel ou d'équipement qui deviendrait défectueux en cours d'utilisation est obligatoirement soumis à demande préalable d'approbation en dépense pour toute dépense supérieure à 1.000 € (main d'œuvre comprise) hTVA.

Chaque demande comportera la désignation et le ou les prix séparés de matériel ainsi que le coût de la main d'œuvre y relatif conformément à ce qui a été défini à l'art. 1.29.4

Le **CONCEDANT** s'arroge toutefois le droit de faire remplacer dans le cadre de la garantie totale, tout équipement qui serait trouvé défectueux au cours d'un quelconque contrôle prévus ou non au contrat de base.

#### 1.29.11 MODERNISATION ÉVENTUELLE DES INSTALLATIONS

Si à l'occasion de travaux ou contractuellement, **LE PRESTATAIRE** se trouve amené à remplacer un matériel important, il doit en aviser au préalable le **CONCEDANT**, afin de lui permettre d'examiner l'intérêt

qu'il peut y avoir, compte tenu notamment de l'évolution, de la technique, à substituer aux appareils à remplacer, des matériels mieux adaptés par leur puissance et leur principe, à la poursuite de l'exploitation, non seulement jusqu'à la fin du contrat, mais également au-delà de son expiration.

Dans cette hypothèse, une convention entre parties fixera éventuellement les modalités contractuelles de cette opération.

#### **1.29.12 PRESTATIONS PAR DES TIERS.**

Le **CONCEDANT** estimant anormalement élevé le coût annoncé pour une prestation en garantie totale, s'arroge le droit de consulter le marché. Au cas où un meilleur prix était trouvé auprès d'une entreprise tierce, le **CONCEDANT** soumettra cette proposition au **PRESTATAIRE** qui aura ainsi la possibilité de revoir son offre et le cas échéant d'aligner le prix de celle-ci.

Si, après cette démarche, la proposition de l'entreprise tierce restait la moins-disante, le **CONCEDANT** disposera de la possibilité de passer commande des travaux à ladite entreprise tierce, et d'en imputer le montant au débit du fonds de réserve sans aucune rémunération pour le prestataire.

La garantie totale sera applicable sur ces installations après la période de garantie contractuelle de l'installateur.

#### **1.30 REDEVANCE ANNUELLE**

En contrepartie de l'exécution des obligations du **PRESTATAIRE**, le **CONCEDANT** s'engage à verser à celui-ci un supplément de redevance annuelle par rapport au contrat de base. Cette redevance est appelée « GT » au mètre.

#### **1.31 INDEXATION**

Le montant unitaire de la GT est indexé à la date anniversaire du contrat suivant la formule d'indexation à l'article 1.11 valeur arrondie à la dizaine supérieure.

### **3 GESTION DES INSTALLATIONS CONFIEES**

#### **1.32 PRINCIPES GENERAUX**

##### **1.32.1 PROACTIVITÉ**

L'intention du **CONCEDANT** est de disposer d'un **PRESTATAIRE** proactif dans ses actions sur le terrain. Le **PRESTATAIRE** s'engage à mettre en œuvre une culture d'entreprise en ce sens, dès la prise en charge des installations.

Cette notion de proactivité est essentielle dans l'intention des parties, et peut-être définie par l'attitude du **PRESTATAIRE**, consistant notamment :

- En maintenance curative : à étudier les causes de problèmes, à rechercher et proposer des remèdes afin d'éviter les récurrences de désordres de même nature.
- En maintenance conditionnelle : à anticiper les situations à problèmes par la mesure de paramètres indicateur de niveaux d'usure ou de risque et à l'application sans tarder des actions qui s'imposent en conséquence de ces constats.
- Améliorations : proposer des adaptations ayant pour conséquence une réduction des consommations ou une amélioration de la fiabilité, voire une augmentation de la durée de vie des équipements.

- D'une manière générale : à veiller aux intérêts du **CONCEDANT** dans un esprit de gestion en bon père de famille; notamment s'agissant d'achats de matériel à charge du **CONCEDANT**.
- Traiter les demandes (hors contrat) des **OCCUPANTS** du bâtiment objet du marché avec la même diligence qu'envers le **MAITRE D'OUVRAGE** (cf. 2.16.2 supra).

Remarque importante :

LE PRESTATAIRE ne peut procéder à aucune transformation, modification, aménagement, tant d'équipements que de locaux, sans autorisation préalable, écrite et expresse du **CONCEDANT**.

Il convient de noter que, sauf autorisation préalable du **CONCEDANT**, aucune intervention d'entretien, maintenance, essais, etc. entraînant la mise à l'arrêt des installations ou des situations d'inconfort pour les occupants, n'est autorisée pendant les jours et heures normaux d'occupation du bâtiment.

Les jours et les heures d'occupation seront spécifiées par le GESTIONNAIRE.

### 1.32.2 OBLIGATIONS DE RÉSULTATS

En sa qualité de spécialiste, le prestataire garantit sans restriction les performances imposées aux clauses particulières

Il est tenu d'une obligation de moyen pour en maintenance préventive mais de résultat pour les autres aspects du contrat. Il est seul juge des moyens à mettre en œuvre pour obtenir les qualités requises.

### 1.32.3 MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL – GREEN CHART

Le **PRESTATAIRE** porte une attention toute particulièrement au respect des législations en vigueur concernant la gestion environnementale résultant de son activité notamment suivant la prescription pour les déchets dangereux.

Afin d'en faciliter le recyclage le **PRESTATAIRE** organisera un service de tri sélectif, de collecte et de recyclage des déchets dus à son activité. Le **PRESTATAIRE** prend soin de s'assurer que les déchets ne sont pas souillés et sont triés lors de la collecte, le **PRESTATAIRE** procède à une collecte sélective des différentes substances sur le lieu de travail même. Chaque substance est mise sur place dans des sacs en plastique, des seaux ou d'autres récipients.

Après achèvement des travaux, le **PRESTATAIRE** porte ses déchets sur le site de collecte respectif, étant entendu que les déchets spéciaux seront évacués vers un collecteur agréé avec délivrance d'une attestation de destruction.

Lors du choix d'une méthode et d'un matériau, le **PRESTATAIRE** sera vigilant à choisir la solution assurant le meilleur respect environnemental en tenant compte de sa durée de vie, de sa provenance Européenne, de sa consommation énergétique, de sa qualité à être recyclé.

Le **PRESTATAIRE** a l'obligation de prendre en charge tous les déchets liés à son activité, celui-ci devra être en mesure de fournir au **CONCEDANT**, toutes les attestations ou informations (quantités) relatives à leurs éliminations.

Le **PRESTATAIRE** s'engage à respecter les prescrits figurant à la **GREEN CHART** du **CONCEDANT** dont il déclare avoir reçu copie.

#### 1.32.4 HORAIRE D'INTERVENTION

**LE PRESTATAIRE** assurera les prestations d'entretien et d'exploitation telles que décrites. Ces prestations seront effectuées du lundi au vendredi entre 8h00 et 17h00.

Le client se réserve le droit de modifier les horaires de prestation.

Les interventions qui seront exécutées dans le Mall, seront réalisées en dehors des heures d'ouverture de celui-ci (9h-19h L-J / 9h-21h V /9h-19h S). Si des interventions devaient être réalisées pendant les heures d'ouverture, l'accord du **CONCEDANT** devrait être demandé préalablement.

Le client se réserve le droit de modifier les heures et jours d'ouverture du bâtiment. Les horaires de prestation ainsi que les conditions de confort devraient respecter ce nouvel horaire sans supplément de prix à partir du moment que celui-ci n'engendre pas de prestation supplémentaire.

Exception sera faite pour le matériel dont l'arrêt pendant les heures ci-dessus créerait un préjudice important aux occupants. La date d'entretien de ce matériel est déterminée de commun accord avec les occupants et le Client.

### 1.33 ENTRETIEN

#### 1.33.1 GÉNÉRALITÉS

Il s'agit des actions dont la qualité et la fréquence ont un impact sur l'efficacité énergétique et la fiabilité des machines.

Par exemple :

- la surveillance générale du bon fonctionnement des équipements par des mesurages périodiques, (rendement) ;
- les actions préventives ou planifiées, concernant le remplacement de pièces d'usure, le nettoyage d'échangeurs calorifiques, la lubrification et autres opérations nécessaires à garantir la conservation du service ; les filtres éventuels ;
- le dépannage d'un équipement ;

Le **PRESTATAIRE** exécute sa mission de telle sorte que les équipements techniques concernés procurent sans défaillance les conditions optimales de confort, de performance, de sécurité et d'économie.

Il exécute les prestations qui lui incombent en conformité notamment avec les lois et arrêtés en vigueur,

Le **PRESTATAIRE** effectue toutes les prestations d'entretien conformément aux notices des constructeurs, ou à défaut, suivant les règles de l'art en la matière.

#### 1.33.2 TYPOLOGIE DE LA MAINTENANCE

“**Maintenance**” signifie toute opération de conduite, d'exploitation, d'entretien préventif, d'entretien curatif, de surveillance (en ce compris les actes réglementaires liés aux installations tels que les contrôles Sect sauf si ceux-ci sont spécifiquement exclus dans les documents contractuels), de dépannage, de réglage et toute autre intervention quelle qu'elle soit, même non spécifiquement décrite au présent Marché, nécessaire ou utile pour remplir les missions décrites au présent poste, ou toute mission qui en est la conséquence nécessaire ;

Il est entendu entre parties que les contrôles récurrents SECT font l'objet d'un contrat cadre avec un autre prestataire. Les contrôles SECT à charge du **PRESTATAIRE** sont uniquement ceux liés aux travaux qu'il réalise.

### « Maintenance préventive »

La maintenance préventive est celle qui assure, suivant planning établi préalablement, les actions nécessaires afin de garantir sans échec le bon fonctionnement des équipements confiés en entretien (prévenir la panne)

Le planning de maintenance est exécuté au moins suivant les recommandations des fabricants des équipements.

Cette maintenance intègre 3 types de maintenance spécifiques :

Maintenance systématique<sup>2</sup> : désigne des opérations effectuées de manière récurrente et prévisible en fonction d'un calendrier ou d'une périodicité d'usage (heures de fonctionnement...).

Maintenance conditionnelle : désigne des opérations effectuées à la suite de relevés, de mesures, de contrôles (ultrasons, caméra thermique, vibrations, mesures de courant,...) révélateurs de la dégradation de l'équipement

Le choix stratégique de la maintenance conditionnelle est préféré, lorsque cela est possible. A cette fin, le **PRESTATAIRE** procédera à toutes les mesures de contrôle (vibrations p.ex.) qu'il jugera nécessaires (obligation de moyens) pour déterminer de l'opportunité d'une intervention (lubrification p.ex.).

Maintenance prévisionnelle : désigne les actions posées à la suite d'une analyse de l'évolution de l'état de dégradation de l'équipement.

La **maintenance préventive** a donc pour but :

- D'augmenter la durée de vie des installations, c'est-à-dire de veiller à ce que les installations, au point de vue économique et/ou technique, fonctionnent le plus longtemps possible;
- D'éviter les situations dangereuses;
- D'éviter les perturbations et les pannes;

La maintenance comprend toutes les interventions, prestations et la main-d'œuvre spécialisée nécessaire :

- Pour préserver le matériel de toute dégradation ;
- Pour maintenir les installations en bon état de fonctionnement;
- Pour connaître à tout moment l'état de chaque appareil et prévoir à temps le remplacement des pièces ou appareils dans le cadre de la garantie totale,
- Aux réparations, dépannages ou remplacements des fournitures.

Font notamment partie de la maintenance préventive :

- Les relevés, essais, vérification et contrôle;
- Les nettoyages;
- Les réglages, étalonnages;
- Les resserrages et remplacements des joints, garnitures d'étanchéité ou de contact;
- Les fournitures et remplacements des consommables (piles, batteries,...).

<sup>2</sup> Aussi appelée maintenance « durée/fréquence »

Les inspections comprennent tous les relevés et contrôles nécessaires. Les heures de prestation, les fournitures et l'acquisition des appareils de mesure sont à charge du prestataire.

L'entrepreneur maintient les installations exploitées en parfait état de marche sans modifications qualitatives. Il maintient également toutes les valeurs requises et les critères de marche exigés sans aucune modification qualitative ou quantitative non autorisée.

Pour y parvenir, il procède à toutes les opérations de maintenance et de réglages nécessaires en conformité avec les obligations du présent contrat.

D'une manière générale, l'entrepreneur doit se conformer à toute décision dérogatoire des programmes qui lui serait signifiée par le **CONCEDANT**.

#### « Dépannage » :

Intervention en urgence sur les équipements techniques défectueux, afin d'effectuer les opérations de réparations nécessaires pour que ces équipements fonctionnent à nouveau -et dans les meilleurs délais- suivant leurs caractéristiques normales de service.

#### « Maintenance curative »

Intervention réparatrice destinée à rétablir le fonctionnement d'un équipement conformément aux critères de résultats contractuels ou à défaut conformément aux règles de l'art.1.38

#### « Entretien »

Toutes les opérations de démontage, nettoyage, remplacement de petites pièces, réglage, etc. nécessaires au maintien en bon état général (fonctionnement et conservation) des équipements techniques qui sont confiés au PRESTATAIRE. A l'exception des grosses interventions d'ordre mécanique sur les machines tournantes de puissance supérieure à 10 kW électriques.

#### « Gestion technique »

Ensemble des opérations d'exploitation d'installations reprenant conduite, maintenance, dépannage

#### « Gros entretien »

Opérations de maintenance mettant en œuvre des moyens ou fournitures autres que les consommables habituels

#### « Conduite des installations »

Vérification et adaptation des paramètres de fonctionnement des équipements techniques compte tenu des conditions climatiques extérieures, des charges thermiques des immeubles, des horaires d'utilisation des équipements techniques, de l'occupation des immeubles et des demandes des occupants dont entre autres : maniement des commutateurs et/ou thermostats, vérification des indicateurs et des mises en sécurité, approvisionnement en combustible, etc.

La conduite doit permettre d'assurer à tout moment le fonctionnement des équipements techniques suivant leurs meilleures performances dans le respect des conditions de confort définies pour et dans un souci d'économies d'énergie.

### 1.34 DISPONIBILITE DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

A l'exception des cas de bris de machines, remplacement prévisible d'équipements refusé par le **CONCEDANT**, remplacement de matériels non entretenus par le **PRESTATAIRE** pour des raisons propres au **CONCEDANT** (refus stratégique ou de sécurité, ...), en tout temps (sauf durant les interventions d'entretien), les équipements devront tous être en parfait état de service.

Des délais d'interventions particuliers sont repris aux clauses particulières de chaque lot.

En cas d'impossibilité de réparation rapide procurant un confort normal, le **PRESTATAIRE** est tenu de proposer une solution de fonctionnement en mode provisoire ou concerté, après consultation et accord du **CONCEDANT**. Toute solution proposée doit recevoir l'aval (écrit ou mail) préalable du **CONCEDANT**.

Pour le traitement en mode concerté (M.C.) durant les heures non-ouvrables, un arbre de réaction de personnes à contacter sera communiqué au **PRESTATAIRE**.

Le délai de proposition et mise en œuvre de pareille solution n'excédera pas 8 h ouvrables.

La remise en mode définitif (M.D.) sera spontanément signalée au **CONCEDANT** par les moyens de communication qui auront été définis de commun accord.

### 1.35 SINISTRES - INCIDENTS

En cas de panne ou risque de panne grave de l'un ou l'autre équipement technique, le **PRESTATAIRE** doit en avvertir immédiatement le **CONCEDANT** et prendre directement les mesures correctives nécessaires.

Quelle que soit la cause de la détérioration ou de la panne et indépendamment de toute question de charge ou de répartition, des responsabilités ou des coûts des travaux, le **PRESTATAIRE** assure sur-le-champ la fourniture de tout matériel devenu défectueux ou menaçant de devenir défectueux en cours d'exploitation, mais seulement après avoir obtenu préalablement l'accord du **CONCEDANT**.

Ceci est valable également en dehors des heures de présence du personnel **du PRESTATAIRE** dans le bâtiment en question.

De plus, le **PRESTATAIRE** met à la disposition du **CONCEDANT** le personnel nécessaire et ce sur simple réquisition, en cas de sinistre, de quelque nature que ce soit, même sur des équipements techniques qui ne sont pas repris dans le présent cahier des charges, et le cas échéant, prête toute assistance requise pour assurer la sauvegarde des occupants, biens, immeubles et installations. Ces prestations sont comptabilisées séparément aux tarifs régie repris au métré afin d'être introduites si nécessaire dans le cadre d'une déclaration de sinistre auprès des assurances ad hoc.

Si dans le cadre de ladite remise en état, le **PRESTATAIRE** doit mettre à disposition des ressources humaines, ces dernières prestations devront faire l'objet d'une justification détaillée qui seront prises en charge par l'assureur **du CONCEDANT**, après acceptation de celle-ci.

### 1.36 ETAT DES LOCAUX, TRAITEMENT ANTI CORROSION, PEINTURE DES EQUIPEMENTS

Il entre dans les obligations du **PRESTATAIRE**, de conserver en bon état les équipements techniques dont il a la garde, ainsi que l'aspect des locaux les abritant (parois, sol, etc.).

A cet effet, toutes les parties métalliques ou sujettes à corrosion des appareillages doivent être régulièrement vérifiées et traitées par des moyens appropriés, de manière à éliminer toute corrosion, et à en éviter la formation.

Les équipements, murs et sols sont entièrement ou partiellement repeints ou traités suivant nécessité.

Les présentes obligations s'appliquent tant aux équipements qu'aux châssis, supports etc.

Les parois et second œuvre des locaux sont nettoyées suivant nécessité.

### **1.37 REGULATION**

#### **1.37.1 GÉNÉRALITÉ**

Des équipements de régulation gère les horaires, la cascade, la température de départ des chaudières,...

#### **1.37.2 MISSION**

**LE PRESTATAIRE** doit :

- Traiter les alarmes signalées,
- Prendre connaissance et traiter les alarmes persistantes,
- Prendre connaissance des différentes alarmes survenues et déterminer les valeurs des limites d'alarmes.
- Rechercher la cause d'une alarme selon le principe de proactivité décrit au 1.32.1
- Réaliser des back-ups et mise à jour des programmes des différents régulateur (si ceux-ci le permettent)
- Le contrôle et le remplacement éventuel des divers capteurs déviants ou hors service
- Le contrôle du caractère vraisemblable de données qui s'afficheraient à l'écran
- Assurer une gestion documentaire complète incluant e.g. : logbook, listing des logins et mdp, listing des paramétrages, .....

#### **1.37.3 QUALIFICATION**

L'équipe du **PRESTATAIRE** doit :

- Avoir la compétence technique nécessaire pour manipuler sans risque l'interface de communication
- Pouvoir interpréter rapidement les données reçues et agir en conséquence ;

### **1.38 TRAITEMENT ET SUIVI DES DEMANDES D'INTERVENTION**

#### **1.38.1 PRINCIPES**

1° Actuellement, toute demande d'un occupant sera envoyée à la gérance du bâtiment à une adresse à définir en début de contrat. Ultérieurement, cette procédure et les obligations contractuelles y associées, pourraient être modifiées par le **CONCEDANT**, et le Contrat adapté en conséquence.

2° Le Gestionnaire du bâtiment valide et transmet la demande d'intervention par mail au dispatching **du PRESTATAIRE** c'est l'instant de cette expédition qui définit le point de départ du délai d'intervention.

3° **LE PRESTATAIRE**, en fonction de la nature de l'intervention, procède à la réparation, fait valider son bon d'intervention ou prend contact avec **LE GESTIONNAIRE** (helpdesk) pour lui signaler le statut de l'intervention et/ou pour clôturer la demande d'intervention.

#### 1.38.2 DÉLAI D'INTERVENTION

Toute demande qui est adressée au prestataire par le Client par Email (par téléphone, par fax ou autre moyen de communication rapide) doit obligatoirement faire l'objet d'une réponse au Client dans un délai de 4 heures, mentionnant l'action entreprise par le prestataire, ses éventuelles constatations, son délai d'intervention. Pour ce faire, le prestataire envoie un email à l'adresse mentionnée ci-dessus.

En cas d'oubli dans le chef du **PRESTATAIRE**, de transmettre les messages utiles à l'information du **GESTIONNAIRE**, une pénalité pourra être appliquée sur base de l'art.1.17

Des délais d'intervention spécifiques à chaque lot sont définis dans les clauses particulières y relatives.

### 1.39 ADMINISTRATION DU SITE

#### 1.39.1 GÉNÉRALITÉS

**LE PRESTATAIRE** doit fournir au fur et à mesure de l'exécution de ses prestations les documents qui démontrent la bonne gestion de la maintenance technique de l'objet confié, le respect de ses obligations contractuelles et qui éventuellement répondent à une obligation légale.

A cette fin, le **PRESTATAIRE** constituera un CLASSEUR OPERATIONNEL, reprenant l'ensemble des informations et événements relatifs à la gestion du chantier. Ce fichier sera indispensable au dialogue avec le **GESTIONNAIRE**, le **PRESTATAIRE** devra donc toujours en disposer lors de réunions.

Les rapports et attestations sont fournis dans les 10 jours ouvrables qui suivent les prestations d'entretien et d'essai et doivent être signés et mentionner la date de l'entretien, l'identité de celui qui a procédé à l'entretien et les travaux (ou réparations) effectuées doivent être mentionnés dans le rapport ainsi que dans les carnets d'entretien prévus à cet effet.

#### 1.39.2 CONTENU DU CLASSEUR OPÉRATIONNEL (RAPPORT DE GESTION ANNUEL)

Les rapports mensuels seront remis au CONCEDANT au plus tard le 5ème jour ouvrable, ils seront en format Word ou excel. Une copie papier sera fournie à la réunion trimestrielle pour le CONCEDANT et son CONSEIL.

Intercalaire	Objet
Planning	Tableau reprenant travaux prévus, réalisés, reportés
Plaintes	Listes de toutes les plaintes Une attention particulière est exigée pour les plaintes / intervention .... Ayant un impact environnemental

Financier régie	Demandes d'imputation en régie, état et suivi GT si d'application
Stock	Etat du stock
Attestations	Tableau reprenant pour le mois écoulé, l'ensemble des attestations à produire établies reportées Attestations du mois et synthèse mise à jour des documents établis
Contrôles périodiques	Rapports du mois et synthèse levée des remarques ou offres
Reporting	Voir reporting

(1) structure de la codification des plaintes.

AAAA-MM-JJ NN

AAAA : année

MM : mois

JJ : jour

NN : numéro d'ordre

### 1.39.3 REPORTING

#### 3.1.1.1 Mise à jour de l'inventaire des équipements et des dossiers techniques

Les points de départ de l'inventaire sont :

1. Les documents As Built
2. Les annexes du présent cahier des charges

En cours d'exploitation, l'exploitant aura la charge de maintenir à jour les dossiers techniques dont il a la charge.

Le Prestataire emploiera la GMAO prévue au **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du présent poste afin de centraliser les informations.

En cours d'exploitation, toute modification des installations sera suivie d'une mise à jour des documents As built dans les 30 jours calendrier suivant la fin des travaux.

Par mise à jour, le CONCEDANT entend le fait de s'assurer que tous les éléments suivants du dossier technique y relatif sont à jours :

1. les plans d'exécution des installations (schémas de principe, vues en plans, coupes, plans de détails...)
2. les notices techniques (et non commerciales) détaillées des produits installés
3. les fiches techniques de sélection détaillées établies par les fournisseurs pour les équipements de production, ces fiches techniques des produits étant accompagnées du certificat de garantie du fabricant établissant la nature de la garantie et sa durée, et ce, nonobstant les impositions mentionnées dans les documents réglementaires et contractuels du présent marché en matière de garanties.
4. les notes de calcul éventuelles
5. une liste détaillée du matériel placé reprenant : la marque et le type, ainsi que le nom du fournisseur pour le marché local
6. les notices d'entretien des installations ainsi que leur fréquence
7. une notice explicative vulgarisée du fonctionnement (régulation) des installations avec les procédures à mettre en œuvre en cas de défaut.
8. la liste, des sous-traitants (nom, adresse, n° de téléphone, de télécopieur et adresse électronique) avec mention des postes qu'ils ont effectués ayant effectué le travail

La mise à jour des carnets de bord (PEB chauffage et climatisation) est à charge du prestataire qui reprend toutes les obligations documentaires du RIT (responsable des installations techniques). Le même délai d'un mois pour la mise à jour des carnets de bord serait d'application. Une copie papier devra être tenue à disposition à la centrale technique. Une copie informatique sera disponible sur la GMAO.

#### *3.1.1.2 reporting maintenance.*

Le prestataire établira un rapport annuel reprenant :

- L'ensemble des événements de dépannage, classés par ordre d'importance, celle-ci étant basée sur l'incidence du défaut, le délai de réparation et la nature de l'équipement concerné ainsi que la nature de l'intervention correctrice et d'éventuels commentaires.
- La liste des appels de garde
- Maintenance préventive : % réalisé au regard du planning prévisionnel ainsi que le prédictif du mois suivant
- Les résultats des analyses d'eau des circuits fermés, permettant de vérifier l'efficacité du traitement de l'eau,
- La suite réservée aux remarques reprises dans les contrôles SECT ou lié au Code du bien-être (ou tout autre rapport de contrôle interne ou externe)

Le prestataire établira un rapport annuel :

- Permettant d'évaluer la tendance générale des interventions curatives, par âge d'équipement concerné et gravité du défaut.
- Intégrant également les résultats des analyses d'eau des installations permettant de vérifier l'efficacité du traitement de l'eau.
- En outre, le rapport annuel intégrera l'ensemble des composantes du reporting mensuel.

#### *3.1.1.3 reporting budgetaire.*

Le prestataire établira un rapport annuel reprenant :

- Le calcul des KPI tels que prévus au contrat
- Le montant des amendes / indemnités sur base du calcul des KPI
- Le détail des montants des interventions demandées hors contrat (régie)

Le prestataire établira un rapport annuel reprenant :

- Les investissements importants qu'il prévoit pour les 2 années suivantes. S'il prévoit, à l'occasion de travaux de gros entretien, le remplacement de matériel important, il doit en aviser le CONCEDANT dans le cadre de ce rapport, afin de lui permettre d'examiner l'intérêt qu'il peut y avoir, compte tenu notamment de l'évolution, de la technique, à substituer aux appareils à remplacer, des matériels mieux adaptés par leur puissance et leur principe, à la poursuite de l'exploitation, non seulement jusqu'à la fin du contrat, mais également au-delà de son expiration. Dans cette hypothèse, un avenant fixera éventuellement les conditions de participation du CONCEDANT aux dépenses de renouvellement, suivant le principe pour les installations en garantie totale que le prestataire intervient à concurrence de la valeur correspondant à celle du remplacement par des équipements équivalents et que le solde du coût de renouvellement-amélioration soit supporté par le CONCEDANT. Dans l'hypothèse de travaux d'amélioration généralement quelconques, le CONCEDANT se réservera le droit de procéder, le cas échéant à un appel d'offres auprès d'autres fournisseurs que le Prestataire, tout en conservant les principes énoncés ci-avant.
- En outre, le rapport annuel intégrera l'ensemble des composantes du reporting mensuel.

#### 1.40 REFERENCE INDICATIVE DES LOTS

Numéro du Lot	Lot
Lot 00	Clauses administratives générales
Lot 01	
Lot 02	
Lot 03	
Lot 04	
Lot 05	
Lot 06	
Lot 07	