

**Contrat Ascenseur**

**UNIS Avantage**

Contrat Ascenseur UNIS Avantage

* Site :

N° d’immatriculation de la copropriété au registre national (si site concerné) :

Adresse :

|  |  |
| --- | --- |
| **Caractéristiques Techniques** | **Prix Annuel HT** |
| **N°Appareils et localisation** | **Entrainement** | **Charge (kg)** | **Vitesse (m/s)** | **Nombre de Niveaux** |
| **xxxxxxx** | **xxxxxxx** | **xxxxxxx** | **xxxxxxx** | **xxxxxxx** | **xxxxxxx** |
| **Abonnement GSM si nécessaire** |  |
| Conditions particulières / facultatives : Part du contrat Etendu (%) affectée aux charges non récupérables : 27%Taux horaire (€HT) pour les travaux hors contrat : xxxCoefficient sur achat de matériel (déboursé) : xxx | Montant Total HT – en €uros | **----.--€** |
| Montant TVA - en €uros | **---.--€** |
| **Montant TTC - en €uros** | **----.--€** |

* Récapitulatif Partie Administrative

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Date de prise d’effet (année n)  | **JJ-MM-AAAA** |  | Date de départ de facturation  | **JJ-MM-AAAA** |
| Durée du contrat : | **3 ans** | Préavis du contrat  | **3 mois** |
| Durée de tacite reconduction : | **1 an** | Mois de révision des prix  | **Janvier** |
| Valeur ICHT-IMEo  | **122** | Valeur FSD2o  | **130,9** |
| Mois M0 de valeur des indices | **Juillet 2018** | Mode de règlement *(rayer la mention* inutile)  | **Trimestriel à échoir ou échu** |

* Récapitulatif Partie Technique

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Type de Contrat (*rayer la mention inutile)*  | **à clauses Minimales ou Etendues** |  | Délais d’intervention : | **4 heures** |
| Délais de remise en service  | **8 heures** *(incluant délai d’intervention)* | Délais d’intervention pour usagers bloqués  | **60 mn** |
| Horaires de dépannage  | **8h00-22h00 pour un appel avant 18h00** | Montant de la pénalité unitaire | **50 €** |
| Montant maximal annuel de pénalités (%contrat)  | **20%** | Type de carnet d’entretien  | **Electronique et Papier** |
| Bilan Initial de l’ascenseur *(rayer la mention inutile)* | **Pièce jointe- Pièce en attente** |  |  |

* Le Client :

*Adresse :*

* Le Prestataire :

Raison sociale : Adresse :

N° SIRET : Au RC de : N° Contrat Assurance RC :

Souscrit auprès de  N° de Téléphone Centre d’appel :

* **Signature et cachet du CLIENT**
* **Signature et cachet du PRESTATAIRE**

Article 1 - Maintenance préventive *Pour les contrats à clauses minimales et étendues*

La maintenance préventive sera effectuée pendant les jours ouvrés entre 8h00 et 17H00.

Les prestations de maintenance préventive sont à minima celles définies par le décret 2004-964 du 9 septembre 2004 modifié et l’arrêté s’y rattachant.

Les vérifications périodiques à réaliser sont listées ci-après. Si l’une des vérifications périodiques révèle une anomalie ou un défaut, la phase de maintenance appropriée doit être entreprise dans les plus brefs délais et consignée sur le carnet d’entretien.

Lors de chaque intervention préventive, le technicien prendra contact avec le responsable du site : gardien, régisseur, concierge. Il procédera également à la mise en place d’un affichage au niveau de la porte palière du rez-de-chaussée informant de son intervention.

* Vérifications toutes les 6 semaines :

L’écart entre deux visites successives ne pourra être supérieur à 6 semaines (soit 42 jours), sachant qu’une intervention de dépannage, seule, ne pourra en aucun cas tenir lieu de visite périodique.

* Contrôle des envois cabine, des appels paliers et de tous les voyants lumineux
* Essai des dispositifs de secours : téléalarme – téléphone – télésurveillance – alarme. Ces dispositifs doivent être essayés hors tension afin de vérifier les alimentations secourues
* Vérification de la précision d’arrêt à chaque niveau
* Contrôle des portes palières à chaque niveau : vérification des verrouillages et contact de fermeture, dispositif limitant les possibilités d’actes de vandalisme si existant.
* Vérification de l’éclairage cabine compris éclairage de secours
* Contrôle de la signalisation palière et cabine
* Vérification du confort de déplacement de la cabine
* Vérification des contacts électriques de la porte cabine
* Vérification du bon fonctionnement du dispositif de réouverture de porte
* Vérification du dispositif de fermeture de la machinerie
* Contrôle de l’éclairage machinerie
* Contrôle des niveaux d’huile palier moteur et treuil pour les appareils de type électrique et réalisation des compléments si nécessaire
* Contrôle des niveaux d’huile de la centrale pour les appareils hydrauliques
* Contrôle de la pompe sur les appareils de type hydraulique
* Vérifications Semestrielles :

Au moins une visite de « vérification semestrielle » sera réalisée pour chaque semestre de l’année civile. L’écart entre deux visites successives ne pourra être inférieur à 5 mois ou supérieur à 7 mois.

* Vérification de la présence en cabine et au niveau principal du numéro d’appel d’urgence et du numéro d’identification de l’appareil
* Contrôle de l’opérateur de porte : courroie, patins
* Contrôle du frein machine : garnitures, points durs
* Vérification du bon fonctionnement de l’éclairage de gaine et de l’éclairage secours machinerie
* Vérification des poulies de traction, de déflexion, de renvoi et de mouflage
* Vérification du vérin, du système antidérive et du bloc de commande (électrovanne, pompe à main, limiteur de pression)
* Contrôle, nettoyage et lubrification des câbles de traction : adhérence, état, allongement, fixation des attaches cabine et contrepoids
* Contrôle et nettoyage des courroies de traction : adhérence, état, allongement, fixation des attaches cabine et contrepoids
* Vérification des chaînes ou câbles de compensation
* Vérification de l’ensemble des éléments constituant le dispositif de parachute
* Vérification de la fixation de la tête de cabine
* Vérification du détecteur de patinage, du relais de phase et du thermique moteur
* Vérification des fins de course cabine haut et bas
* Vérifications Annuelles :

Chaque année civile, une « vérification annuelle » devra être réalisée. L’écart entre deux visites successives ne pourra être inférieur à 10 mois ou supérieur à 14 mois.

* Vérification des coulisseaux cabine et contrepoids, état et propreté
* Vérification des amortisseurs
* Vérification du limiteur de vitesse, de son câble et de la poulie tendeuse
* Essai(s) du ou des système(s) de parachute(s) et/ou moyen de protection contre les mouvements incontrôlés de la cabine en montée
* Vérification, nettoyage de la cuvette, du toit cabine et de la machinerie
* Vérification de l’état et de la propreté de l’éclairage cabine
* Vérification de l’ensemble des éléments constituant le dispositif de parachute et/ou moyen de protection contre les mouvements incontrôlés de la cabine en montée
* Nettoyage, vérification et réglage de l’ensemble des systèmes de suspensions des portes palières et cabine : galets, contre galets et câblettes
* Vérification du dispositif de surcharge
* Vérification du réducteur : jeu vis / couronne, butée
* Vérification du dispositif de contrôle de position de la cabine à l’étage (marquage des câbles ou dispositif équivalent)
* Vérification, lubrification et graissage des guides cabine et contrepoids et du système de fixation des fils guide contrepoids
* Essai de fonctionnement de la commande pompier

Le prestataire de maintenance proposera dans les 8 jours suivant la signature du contrat, un plan d’entretien spécifique aux installations susvisées. Ce plan d’entretien prendra en compte la technologie, la fréquence d’utilisation, les caractéristiques du lieu desservi, et les prescriptions du constructeur. Les opérations de vérifications périodiques prévues par le prestataire dans son plan d’entretien spécifique ne pourront en aucun cas être inférieures en nombre, en périodicité et en qualité à celles listées ci avant.

Le plan d’entretien spécifique devra entre autres prévoir la périodicité des vérifications suivantes :

* Essai de l’efficacité de la coupure de la chaine de sécurité (la boite d’inspection sera vérifiée lors de chaque intervention sur le toit de cabine et le bouton d’arrêt cuvette lors de chaque intervention en bas de gaine)
* Vérification des contacteurs force et des relais sur les armoires de manœuvre
* Vérification des serrages des raccordements électriques au niveau de l’armoire de manœuvre, du tableau d’arrivée de courant, du moteur de traction et en gaine.
* Vérification des câblages en général

Ce plan sera annexé au contrat de maintenance.

Article 2 - Maintenance Corrective

* Article 2.1 – Contrat UNIS Avantage à Clauses MINIMALES

Les prestations de maintenance suivantes seront intégrées au présent contrat. La réparation ou le remplacement à l’identique des pièces suivantes sera réalisé sous un délai maximum de 48 heures :

Les pièces énumérées ci-après sont, pour la suite du contrat, désignées sous l’appellation « pièces standard ».

* En Cabine
* Boutons de commande, signalisations lumineuses et sonores
* Paumelles de porte
* Contacts de porte
* Coulisseaux de cabine, supports et garnitures
* Rollers cabine
* Galets et suspension de porte cabine (câblette, poulie de renvoi, coulisseaux bas de portes, etc.)
* Ampoules d’éclairage cabine, ainsi que l’éclairage de secours (batterie, piles et accumulateurs)
* Interface usager d’appel de secours (boutons, signalisations, haut-parleur)
* Dispositif mécanique de réouverture de porte
* Détecteur d’obstacle toute hauteur
* Aux paliers
* Boutons d’appel
* Contacts de porte
* Fermes portes automatiques de portes battantes
* Serrures
* Dispositif de déverrouillage des portes palières
* Paumelles de portes
* Galets et suspension de portes palières (câblette, poulie de renvoi, coulisseaux bas de portes, etc.)
* Contrepoids ou ressorts de fermeture des portes palières
* Patins de guidage des portes
* En Machinerie et en Gaine
* Balais du moteur
* Relais et contacteurs
* Fusibles
* Dispositif de freinage du groupe de traction (garniture et mâchoires de frein)
* Coulisseaux du contrepoids
* Ampoules éclairage gaine et machinerie, ainsi que l’éclairage secours (batterie, piles et accumulateurs)
* Dispositif de téléalarme, télésurveillance ou superviseur (bloc autonome d’alimentation inclus)
* Kit GSM et son bloc autonome d’alimentation y compris carte SIM
* Les raccordements électriques en gaine
* Article 2.2 – Contrat UNIS Avantage à Clauses ETENDUES *(Clauses non applicables en cas de contrat à clauses minimales)*

En sus des prestations prévues à l’article 2.1, les prestations suivantes seront intégrées au Contrat UNIS Avantage à Clauses Etendues :

* Réparation ou remplacement à l’identique, ou à défaut similaire, de l’ensemble des pièces constitutives de l’ascenseur, en cas de défaillance, pendant à minima les 20 premières années suivant leur installation ou leur remplacement sauf exclusions prévues à l’article 3.
* Réparation ou remplacement à l’identique, ou à défaut similaire, des groupes de traction, poulies et parachutes, ensemble limiteur de vitesse, pendant à minima les 30 premières années suivant leur installation ou leur remplacement.
* Réglage des réserves et raccourcissement des câbles ou chaînes de compensation, de limiteur de vitesse, de suspension et de sélecteur d’étage.
* Remplacement des câbles de traction ou courroies quelle que soit leur ancienneté.
* Dans le cas d’ascenseur hydraulique, remplacement à l’identique des joints de la centrale, des joints du vérin et du flexible hydraulique entre le vérin et la centrale ; la vidange et le fluide restant à la charge du client sur devis préalable.
* L’ensemble des mesures d’entretien spécifiques destinées à supprimer ou atténuer les défauts présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l’appareil qu’aura repéré le contrôle technique.
* L’ensemble des réglages destinés à fiabiliser le fonctionnement de l’appareil.
* Article 2.3 - Contrat UNIS Avantage à Clauses Etendues et charges non récupérables

Pour un Contrat UNIS Avantage à Clauses Etendues, la part du contrat affectée aux charges non récupérables est fixée par les deux contractants au départ du contrat et renseignée sur la page de garde dans les conditions particulières. Elle reste fixée à 27% si non renseignée.

Article 3 - Prestations non incluses au Contrat UNIS Avantage (Minimal ou Etendu)

Les prestations ci-après, sauf contre-indications spécifiques et particulières, ne sont pas incluses au contrat :

* Le remplacement des pièces dégradées par vandalisme, par corrosion en ambiance spécifique ou par accident indépendant de l’action de l’entreprise d’entretien. Dans le présent contrat, le terme de vandalisme est défini comme acte de destruction volontaire réalisé avec tout type d’objet.
* Le remplacement quelque soit la cause des pièces suivantes :
* Habillage cabine : sol, parois, miroir, main courante, faux plafond
* Pièces constituant la structure de la cabine : arcade, plancher
* Vantaux de portes cabine et palières
* Poignées et Oculus de portes palières et cabine
* Canalisations électriques fixes
* Liaisons machinerie vers poste gardien ou sécurité
* Guides et attaches de guides
* Fils guides en cas de corrosion.
* Les interventions nécessitées par les travaux ou les aménagements effectués par d’autres entreprises, qu’ils soient en rapport ou non avec l’ascenseur.
* Le nettoyage de l’intérieur de la cabine et de son ameublement, le nettoyage des vantaux et seuils de porte cabine et palières et le nettoyage des parties vitrées, cabine et gaine.
* Les travaux de modernisation ou de mise en conformité de l’appareil avec les règlements applicables.

Le prestataire indiquera en page de garde, dans les conditions particulières, le taux horaire et le coefficient sur déboursé applicable en cas de travaux de réparation non compris dans le contrat de maintenance UNIS Avantage.

Article 4 - Délais d’intervention

Les interventions hors maintenance seront déclenchées 7 jours sur 7 sur simple appel téléphonique au numéro de téléphone du prestataire ou de toute autre société affectée à la prise en compte des demandes de dépannage.

Le dépannage est effectué le jour même pour tout appel parvenu avant 18 heures au central de réception du prestataire. Le délai d’intervention sur site est précisé en page de garde. En cas d’appels après 18h00, l’intervention devra avoir lieu le matin entre 8h et 10h.

En cas de présence d’un système de télésurveillance ou de supervision sur l’installation, la prise en compte des temps d’intervention et de remise en service démarrera dès l’immobilisation de l’appareil.

Le prestataire prendra toutes dispositions pour désincarcérer les personnes bloquées en cabine en moins de 60 minutes et ce 24h/24 et 365 jours par an.

Article 5 - Délais de remise en service

* Article 5.1 - Délais de remise en service – Cas général

Le délai maximal de remise en service est indiqué en page de garde et il inclut le délai d’intervention. Dans le cas où ce délai de remise en service ne pourrait être respecté, le prestataire doit en informer par fax ou mail le propriétaire de l’installation ou son représentant en précisant les raisons du dépassement, ainsi que les dates et heures prévisionnelles de remise en service.

Ces informations sont également affichées sur la porte palière du rez-de-chaussée de l’ascenseur immobilisé.

* Article 5.2 - Délais de réparation pour remplacement de pièces standard (cf. article 2.1)

La réparation ou le remplacement à l’identique des pièces standard sera réalisé sous un délai maximum de 48 heures.

* Article 5.3 - Délais de réparation pour remplacement de pièces importantes prévues au Contrat UNIS Avantage à Clauses Etendues (cf. Article 2.2)

Les délais de réparation ou de remplacement de l’ensemble des autres pièces prévues au Contrat UNIS Avantage à Clauses Etendues seront au maximum de 2 semaines hormis pour le groupe de traction dont le délai ne pourra excéder 6 semaines. Le prestataire livrera précisément et par écrit la contrainte de délai de commande et de livraison qui justifie le caractère exceptionnel de l’immobilisation de l’installation. Le client se réserve le droit de demander une diminution de ce délai d’immobilisation en cas de justification non fondée.

* Article 5.4 - Délais de réparation dans les autres cas

Dans tous les autres cas que ceux prévus aux précédents articles 5.1 à 5.3, le prestataire de maintenance disposera d’un délai de 3 jours ouvrés à compter de l’appel signalisant l’immobilisation de l’appareil pour faire parvenir un devis détaillé au client. Ce devis mentionnera le coût du matériel, son délai d’approvisionnement et le coût de la main d’œuvre.

Article 6 - Contrôles réglementaires

Les opérations de contrôles suivantes sont intégrées au présent contrat et ne font l’objet d’aucune facturation complémentaire :

* La réalisation des études sécurité nécessaires, à savoir l’application du décret n°2008-1325 relatif aux prescriptions particulières de sécurité applicables aux ascenseurs, monte-charges et équipements assimilés. Cette prescription est applicable dans les 6 semaines suivant la prise d’effet du contrat et après chaque événement susceptible de modifier l’évaluation des risques notamment en cas de transformation importante des appareils, après une intervention consécutive à une situation de danger grave ou imminent, ou à réception du rapport de contrôle technique.
* Après chaque transformation importante, les examens de conformité des dispositifs de fonctionnement des parachutes.
* L’assistance aux visites techniques réglementaires suivantes (La date de l’intervention sera précisée par écrit par l’organisme de contrôle 30 jours avant le contrôle) :
* Contrôle technique réglementaire au sens de l’arrêté du 7 août 2012,
* Contrôle réglementaire pour les Etablissement Recevant du Public ERP,
* Contrôle réglementaire pour les Immeubles de Grandes Hauteur IGH.
* Visites générales périodiques

Cette mission d’assistance ne dégage pas le contrôleur de ses propres obligations, et le titulaire du présent contrat n’a pas à endosser la charge du contrôle réglementaire. Sa mission se limite à une assistance éventuelle pour :

* L’accès aux différentes parties de l’installation,
* La réalisation des essais de sécurité obligatoires (parachutes, fins de course, mou de câble, soupape de rupture).

La présence d’un technicien compétent, connaissant le matériel en place est nécessaire. Toutefois, elle ne peut être requise pour la durée totale du contrôle.

En cas d’absence injustifiée du prestataire au contrôle réglementaire alors qu’il aura été dument convoqué dans les délais indiqués ci-dessus, sans en avoir averti par écrit ou par mail le client ou le contrôleur technique dans un délai de prévenance minimal de 72 heures, le prestataire encourt une pénalité de 150 €HT par appareil qui sera appliquée sur le premier paiement à venir d’une facture du contrat en cours.

Par ailleurs, tout incident technique (Détérioration de carte électronique par exemple), lié entre autres à un défaut de protection de l’installation, ou à un défaut de réglage, ne pourra être imputé au contrôleur technique. Il sera réputé de la responsabilité du prestataire dans le cadre de sa mission d’entretien, de réglage, et de maintien en bon état général de l’installation.

* L’assistance aux visites d’investigation menées pour les différents repérages avant travaux limités aux seules installations du présent contrat (ex : Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT, DTA, etc.) (La date de l’intervention sera précisée par écrit par l’organisme de contrôle 20 jours avant le contrôle). Cette assistance se limitera à donner un accès pendant toute la durée du contrat sécurisé aux diagnostiqueurs sur les zones de l’ascenseur concernées par les investigations. Cette assistance sera limitée à une fois par période de contrat.

Article 7 - Stocks de pièces détachées

Le prestataire devra tenir un stock de pièces de rechange disponibles permettant de remplacer tout matériel hors d’usage dans les délais indiqués précédemment. En conséquence, il ne pourra pas invoquer la contrainte de délai de commande ou de livraison pour justifier l’immobilisation de l’installation dans des délais supérieurs à ceux prévus contractuellement.

Article 8 - Comptes rendus

* Article 8.1 - Comptes rendus suite à intervention

Toutes les interventions donneront lieu à la rédaction d’un compte rendu qui attestera que les opérations prévues dans le présent contrat ont bien été effectuées.

Immédiatement après l’intervention, le compte-rendu est rédigé lisiblement sur le carnet d’entretien de l’installation. La fourniture du cahier d’entretien est à la charge du prestataire lors de la première visite de maintenance.

Le carnet d’entretien peut être de type électronique ou papier. Le mode choisi par le client figure en page de garde.

En cas de carnet d’entretien sous forme papier, il sera mis à disposition du propriétaire en machinerie, sauf stipulation contraire.

Si le carnet d’entretien est de type électronique, il doit être consultable via Internet. Il peut s’agir d’une application propre au prestataire. Toutefois, le client se réserve le droit d’imposer son propre modèle de fichier électronique dans la mesure où celui-ci comporte les points explicités ci-après. Dans ce cas, le format ne devra pas être modifié.

Ces deux carnets d’entretien mentionnent impérativement les points suivants de manière lisible :

* la date de l’intervention
* les heures d’appels client, de début et de fin d’intervention ainsi que la durée
* le type d’intervention : maintenance préventive, corrective ou travaux
* la nature de l’appel : appel avec ou sans arrêt de l’appareil et lié à un problème technique, une malveillance, un usage anormal, une cause extérieure ou autres
* l’indication d’usagers cabine éventuels en précisant les intervenants (personnel prestataire ou pompiers)
* en cas de dépannage : la consistance de la réparation et le type de pièces remplacées
* en cas de maintenance préventive : les opérations de vérification et les opérations de maintenance réalisées
* nom et signature de l’intervenant

L’ensemble des renseignements concernant les prestations de maintenance préventives ou curatives sont visibles dans les 48h suivant l’intervention. La qualification et la fonction de l’intervenant pourront être transmises au client, sur demande express de celui-ci et ce sous un même délai de 48h.

* Article 8.2 - Comptes rendus suite à panne répétitive

Dans le cas où trois pannes seraient constatées dans un délai de 5 jour calendaire sur une même installation, le prestataire du présent contrat établira à la demande du client un compte rendu spécifique explicitant clairement la ou les causes de ces pannes et proposera un plan d’action afin de solutionner définitivement le problème. Ce compte rendu devra être adressé au client par fax ou mail dans les 72h suivant la troisième panne.

* Article 8.3 - Comptes rendus annuels

Le prestataire de maintenance dresse un compte rendu annuel d’activité. Il est remis une fois par an et sauf demande particulière du client, au plus tard, le 31 janvier suivant l’année écoulée.

Le rapport annuel fait apparaître pour chaque appareil :

* le taux de panne annuel
* la liste des actions de maintenance préventive
* les dates, heures d’arrivée et de départ des visites de maintenance préventive
* les dates et heures des appels au central de surveillance du prestataire.
* les dates, heures d’arrivée et de départ des opérations de dépannage (selon détail des typologies des incidents mentionnés à l’article 8.1)
* les dates et heures des opérations de désincarcération

A la demande du client, ce rapport pourra être sous format électronique. Dans ce cas, il intégrera le contenu des carnets d’entretien.

Article 9 - Prise en charge

Le propriétaire de l’installation informera préalablement le prestataire de maintenance de la présence d’amiante ou de toute autre matière dangereuse dans la constitution des locaux ou des équipements.

Le titulaire déclare être informé de l’état des installations dont il assurera la maintenance et déclare les prendre dans l’état. Il doit toutefois signaler au maître d’ouvrage ou son représentant, à la prise d’effet du contrat, toute anomalie grave ne lui permettant pas de remplir ses obligations contractuelles ou mettant en cause le bon fonctionnement d’une partie des installations

Il déclare avoir reçu du propriétaire, ou, le cas échéant, disposer des moyens nécessaires pour assurer la maintenance des équipements (documentation technique, dispositions de remise en service, outils spécifiques et notices d’utilisation nécessaires à l’entretien, au dépannage ou à la remise en service, codes d’accès éventuels). Le prestataire assure également bénéficier de l’ensemble de l’outillage permettant la bonne exécution du contrat de maintenance (organe de manutention, organe de mise en sécurité…).

Le titulaire du présent contrat dispose de 30 jours à compter de la date de départ du contrat, pour mettre en place les étiquettes informatives au palier et en cabine de chaque appareil (n° d’appareil, n° téléphonique de la centrale d’appels) et reprogrammer les téléalarmes existantes.

* **Bilan initial**

Conformément au décret 2004-964 modifié, un bilan de l’état initial de l’installation sera établi entre le propriétaire ou son représentant et le titulaire du présent contrat. Ce bilan sera annexé au présent contrat.

Ce bilan sera réalisé à chaque changement de contrat ou lors de la prise en charge de nouveaux équipements sur la base de l’annexe 2. Celui-ci aura pour objectif de fixer un état des équipements lors de la prise du contrat. Ces équipements devront être restitués à minima dans le même état à la fin du contrat. Le titulaire ne pourra se prévaloir de ce bilan pour facturer des travaux qui seraient inclus au présent contrat ou qui relèveraient d’un oubli ou manquement de sa part ou de ceux des entreprises ayant entretenues les installations auparavant

Article 10 - Téléalarme

Le titulaire du présent contrat devra avoir reprogrammé l’ensemble des téléalarmes ou télésurveillances existantes dans un délai de 30 jours à compter de la date de départ du contrat.

**Dans le cas d’une impossibilité de reprogrammation :**

Le titulaire devra fournir au maître d’ouvrage un devis de remplacement intégrant une téléalarme conforme à la EN 81-28, à protocole non propriétaire, avec kit GSM y compris la gestion annuelle de l’abonnement GSM et de la carte SIM.

Le montant forfaitaire correspondant l’abonnement GSM sera précisé en page de garde

Le titulaire devra réaliser les démarches nécessaires auprès de l’ancien prestataire pour assurer le fonctionnement du dispositif de secours pendant cette période transitoire et prendra les dispositions pour assurer le transfert des appels d’urgence vers sa centrale d’appels.

**Installation de nouveaux équipements :**

Dans le cas d’une nouvelle installation de téléalarme le titulaire précisera les caractéristiques du matériel proposé qui devra être conforme EN 81-28. Ce dispositif devra utiliser un protocole non propriétaire et connu de tous les ascensoristes permettant, lors d'un changement de prestataire, de conserver le système dans son intégralité sans aucune modification. Il devra être exploitable par n'importe quel prestataire de maintenance, sans ajout de matériel, sans modification particulière ou manipulation avec un système de codage ou un logiciel spécifique. Il devra également conserver la conformité à la NF EN 81-70 (gestion des pictogrammes).

Toute installation d’une nouvelle téléalarme imposera au titulaire la mise en place d’un kit GSM et la gestion et prise en charge de la carte SIM et de l’abonnement GSM. La plus-value liée à l’abonnement sera forfaitaire et fera l’objet d’un avenant au contrat. Le montant forfaitaire correspondant l’abonnement GSM sera précisé en page de garde

Article 11 - Remise des équipements en fin de contrat

Le prestataire s’engage à laisser, en fin d’exécution du contrat, les installations en état normal d’entretien et de fonctionnement. Un bilan des matériels (cf annexe 2) sera établi dans les 2 mois précédant la fin du contrat en présence, éventuellement de l’ancien prestataire, du propriétaire.

En cas de carence constatée dans l’exécution des clauses du présent contrat, les travaux de remise en état seront réalisés aux frais exclusifs du prestataire sortant.

De manière à assurer la continuité du service de télésurveillance, de téléalarme ou de téléphone sur les appareils qui en seraient équipés à la fin du présent contrat, le prestataire sortant s’engage à laisser en place du matériel non verrouillé et accessible pour la réalisation des tests cycliques ainsi que pour la modification du numéro de réception des appels.

Il transmettra également sans délais au prestataire entrant les appels qu’il pourrait recevoir et ce pendant une durée de 30 jours.

En cas de présence de système GSM, les cartes SIM du prestataires sortants devront lui être restituées dans un délai de 30 jours à compter de la date de départ du contrat.

Article 12 – Documentation et outils

Le prestataire s’engage à restituer en fin de contrat toute la documentation et outils nécessaires à la maintenance complète des installations : carnet d’entretien, schémas électriques de l’installation à jour, codes d’accès et autres déverrouillages, outils spécifiques et notices d’utilisation (s’ils étaient présents lors de la prise en charge du contrat). Tous frais de reproduction, de remise en état ou de reconstitution de ces éléments sont à la charge du prestataire sortant.

Après toute modification des installations effectuée dans le cadre du présent contrat, le prestataire doit mettre à jour les plans et schémas des installations et les laisser à demeure en machinerie. Si le prestataire a procédé au remplacement de matériels nécessitant des outils, des notices ou des codes spécifiques, il devra les fournir gracieusement au propriétaire et sans restriction de durée.

Article 13 - Suspension

Dans le cas où les installations ou les matériels soumis à maintenance feraient l’objet de travaux de modernisation, de rénovation ou de remplacement pendant la durée du contrat, le client pourra demander au prestataire de suspendre l’exécution des prestations de maintenance devenues alors sans objet. Les opérations de maintenance non exécutées ne seront pas facturées.

Article 14 – Accès, Consignes, Personnel, et Moyens du prestataire

Les personnes intervenants habituellement ou en remplacement portent un badge nominatif comportant également le nom de la société. Ils sont équipés des vêtements de travail communs à la société. Ces personnes possèdent les qualifications requises pour l’exécution des tâches qui leur sont confiées. Ils sont notamment qualifiés selon les exigences du décret n°2008-1325.

Le personnel d’intervention du prestataire est soumis aux dispositions générales prévues par le code du travail. Le personnel d’intervention du prestataire doit prendre connaissance des risques mis en évidence par l’étude sécurité spécifique à chaque ascenseur.

Article 15 - Pénalités

* Article 15.1 - Modalités d'application des pénalités

Les pénalités énumérées ci-dessous seront appliquées au vu des indicateurs suivants :

* carnet d'entretien de l’installation,
* expertises techniques ordonnées par la Copropriété
* compte rendu annuel du prestataire de maintenance
* suivi d’activité informatique établi à partir des informations transmises par le prestataire
* ou tout autre moyen de contrôle que le client pourra utiliser pour apporter la preuve d’une défaillance sérieuse du prestataire

Le montant des pénalités est donné Hors Taxes. Les pénalités sont applicables sur la situation du trimestre en cours. Il ne peut pas être appliqué de pénalité pour des faits dont l’origine est supérieure à 14 mois. Le montant annuel des pénalités ne pourra être supérieur au montant du contrat annuel H.T. de l’appareil concerné pondéré par le pourcentage indiqué en page de garde du contrat. Toute unité de temps (heure, jour, tranche horaire) débutée est prise en compte dans le calcul des pénalités. Les pénalités peuvent se cumuler entre elles pour un même manquement contractuel.

Ces dispositions ne préjugent aucunement d’éventuelles décisions de justice.

* Article 15.2 - Maintenance préventive systématique

Lorsque la date d’exécution d’une intervention de maintenance préventive systématique, telle que définie à l’article 1, sera dépassée de plus de 15 jours par rapport aux conditions contractuelles par le fait du prestataire, celui-ci encourra, par jour calendaire de retard, et sans mise en demeure préalable, une pénalité équivalente à la pénalité unitaire indiquée en page de garde du contrat.

* Article 15.3 - Délais d’intervention

Lorsque le délai contractuel d’intervention sera dépassé, deux fois pendant une même période de 60 jours consécutifs, par le fait du prestataire, celui-ci encourra, par heure de retard débutée, et sans mise en demeure préalable, une pénalité équivalente à la pénalité unitaire indiquée en page de garde du contrat. (Article 4)

* Article 15.4 – Délais de remise en service : remplacement des pièces standard

Lorsque le délai de remplacement des pièces standard sera dépassé par le fait du prestataire, sauf circonstance exceptionnelle et délai précisément justifié par écrit, celui-ci encourra, par tranche de 5 heures de retard, et sans mise en demeure préalable, une pénalité équivalente à la pénalité unitaire indiquée en page de garde du contrat. (Article5.2)

* Article 15.5 - Délais de remise en service : remplacement des pièces prévues au titre du Contrat UNIS Avantage à Clauses Etendues

Lorsque le délai de remplacement des pièces prévues au titre du Contrat UNIS Avantage à Clauses Etendues sera dépassé par le fait du prestataire, celui-ci encourra, par tranche de 24 heures de retard, et sans mise en demeure préalable, une pénalité équivalente à deux fois la pénalité unitaire indiquée en page de garde du contrat.

Cet article s’applique uniquement pour les contrats de type étendu. (Article 5.3)

* Article 15.6 - Manquement aux obligations d’information

Une pénalité équivalente à deux fois la pénalité unitaire indiquée en page de garde du contrat sera appliquée par appareil dans les cas suivants :

* Non mise à jour du carnet d’entretien constatée sur au moins deux interventions (Article 8.1)
* Non transmission d’un compte rendu pour appareil à l’arrêt durant un laps de temps supérieur au délai de remise en service spécifié en page de garde (Article 5.1)
* Non remise d’un compte rendu justifiant un délai de fourniture d’une pièce de rechange supérieur à 48h00 (Article 5.3)
* Non remise d’un compte rendu suite à panne répétitive demandé par le client (Article 8.2)
* Non remise d’un compte rendu annuel (Article 8.3)
* Eventuel outil informatique client non renseigné depuis 2 mois (Article 8)
* Non remise d’un devis dans le délai imparti (Article 5.4)
* Non remise de la documentation technique, des codes d’accès ou autres déverrouillages et des outils spécifiques de l’installation en fin de contrat (Article 11)
* Non présence aux réunions auxquelles le prestataire est convié
* Article 15.7 - Levée des réserves suite à opération de vérification ou contrôle technique

Une pénalité équivalente à la pénalité unitaire indiquée en page de garde du contrat sera applicable par réserve non levée et par jour de retard en cas de dépassement du délai imparti (Article 23).

Article 16 – Modalités de reconduction

Le présent contrat est conclu pour une durée précisée en page de garde et ce à compter de sa date d’effet. Il est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de 1 an, sauf résiliation par l’une ou l’autre des parties notifiées par lettre recommandée avec AR adressée avant la date d’expiration du présent contrat à laquelle il convient de retrancher la durée du préavis précisé en page de garde.

Article 17 – Modalités de résiliation

Le prestataire est tenu d’informer son client sur la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information doit se faire par courrier spécifique, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction. A contrario, le client peut à compter de la date de reconduction, mettre à tout moment un terme au contrat. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction, sont alors remboursées, exception faite des sommes correspondant à l'exécution du contrat jusqu’à la date de résiliation.

Par ailleurs, en cas d’infraction caractérisée aux clauses contractuelles (notamment pour des manquements avérés en matière de sécurité) et après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans le délai imparti, le client pourra résilier le contrat sans indemnité, après avoir invité le prestataire à présenter des observations dans un délai de 15 jours. La résiliation sera prononcée, le cas échéant, avec exécution des prestations aux frais du prestataire défaillant.

En tout état de cause, dès lors que la durée effective du contrat est supérieure à un an, le client peut résilier ce contrat, avec un préavis de 3 mois, sans qu’aucune indemnité ne puisse lui être réclamée dans l’une des conditions suivantes :

1. Si le montant total des pénalités cumulées sur l’exercice en cours dépasse, et ce, pour la deuxième année consécutive, le plafond des pénalités indiqué en page de garde.
2. En cas de transformation importante comprenant au moins l’un des travaux suivants :
* Le remplacement complet de la cabine,
* La modification du nombre ou de la disposition des faces d’accès à la cabine,
* La modification du nombre ou de la situation des niveaux desservis, ou l’adjonction d’une ou de plusieurs portes palières,
* Le remplacement de l’ensemble des portes palières,
* Le remplacement de l’armoire de commande,
* Pour les ascenseurs électriques à adhérence, le remplacement du groupe de traction,
* Pour les ascenseurs hydrauliques, le remplacement complet de la centrale ou du vérin,
* La modification du système d’entrainement, telle que la modification du contrôle de l’arrêt et du maintien à niveau, l’adjonction de variateur de vitesse,
* L’adjonction d’un dispositif de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée pour les ascenseurs électriques à adhérence.
1. A compter de 15.000 € TTC de travaux engagés sur décision du client.

Dans ces derniers cas (b et c), une offre de travaux chiffrée est demandée au prestataire en place. Si celle-ci n’est pas retenue, la rupture du contrat peut être signifiée au prestataire. Une lettre recommandée avec accusé de réception indiquant la nature des travaux programmés est alors transmise au prestataire sortant. La résiliation est effective sur les seuls appareils concernés par les travaux. Elle prend effet le dernier jour du mois précédant le mois de début des travaux.

De son côté, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse durant plus de 60 jours, le prestataire a la possibilité de procéder de plein droit à la résiliation du contrat, par courrier recommandé avec accusé de réception, dans l’un des cas suivants :

* Non accès au(x) bâtiment(s) et au(x) installation(s) en toute sécurité.
* Non-paiement de factures.

Article 18 – Responsabilité et Assurance

Le prestataire du contrat d’entretien assure la direction et la responsabilité de l’exécution des prestations. Il est seul responsable des dommages que l’exécution de ses prestations peut causer dans les limites de ses obligations contractuelles :

* à son personnel ou à des tiers
* à ses biens, à ceux du propriétaire ou à ceux de tiers

Le prestataire doit avoir souscrit un contrat d’assurance en cours de validité garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu’il peut encourir en cas de dommages corporelles et/ou matériels causés aux tiers et au propriétaire à l’occasion des interventions.

Le prestataire doit produire, à toute demande du client, une attestation de son assureur indiquant la nature, le montant et la durée de la garantie ainsi que la franchise si elle existe. Les factures d’entretien mentionneront les références de la police d’assurance souscrite et ses dates de prise d’effet et d’expiration.

Article 19 – Sous-traitance

Sans accord préalable écrit du client, le prestataire du présent contrat ne pourra recourir à la sous-traitance. En cas d’accord du client, la responsabilité du prestataire de maintenance reste entière pour les missions sous traités.

En tout état de cause, les prestations de maintenance ne pourront être sous traitées.

Article 20 – Modification du contrat

Toute modification du contrat devra faire l’objet d’un avenant signé par les deux parties.

Article 21 – Prix

* Article 21.1 – Révision des prix

Les prix seront révisés tous les ans par application de la formule ci-dessous sans que la hausse annuelle ne puisse excéder 2,8%. Inversement, la revalorisation annuelle ne pourra être négative.

Formule :

P= Po \* (0.20 + 0.20 (FSD2/FSD2o) + 0.60 (ICHT-IME/ICHT-IMEo).

* Po représente le prix initial du marché
* P représente le nouveau prix
* FSD2o représente l’indice des frais et services divers du mois Mo (page de garde)
* FSD2 représente l’indice des frais et services divers
* ICHT-IMEo représente l’indice du coût horaire du travail tous salariés - Industries mécaniques et électriques du mois Mo
* ICH-IME représente l’indice du coût horaire du travail tous salariés - Industries mécaniques et électriques

Au cas où un des indices de la formule de révision cesserait d’être publié, il serait remplacé par tout autre indice qui lui serait substitué.

Exemple : (Indices source INSEE)

Contrat souscrit en février 2012

Une première révision de prix est effectuée au 1er janvier de l’année « n+1(\*) » à partir des indices de Juillet

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Indice** | **Valeur Vo au****01/07/2011 (n-1)** | **Valeur V au****01/07/2012 (n)** |
| FSD2 | 124,5 | 126,3 |
|  | 107,7 | 110,4 |

(\*) Année « n » : année de souscription du contrat

Détails du calcul :

P = P° \* (0.20 + 0.20\*(126.3/124.5) + 0.60\*(110,4/107,7))

P = P°\*1.0179

Soit une revalorisation du prix de 1,79% au 1er janvier 2013

* Article 21.2 – Mode de règlement

Le mode de règlement est spécifié en page de garde.

Le prix est établi Hors Taxes à partir des conditions économiques à la date de signature du contrat.

Article 22 – Règlement des litiges

Les parties s’efforceront de régler à l’amiable tous les différends relatifs à l’interprétation et à l’exécution du présent contrat. Pour le cas où les deux parties ne parviendraient pas à un accord, il est expressément convenu que les tribunaux compétents seront ceux du lieu d’exécution des prestations.

Article 23 - Vérification de la bonne exécution des prestations

Le client se réserve la possibilité de procéder à la vérification de la bonne exécution des prestations. Le présent article définit les conditions dans lesquelles pourraient avoir lieu cette vérification.

Si le propriétaire de l’installation souhaite être présent lors d’une visite régulière du technicien, le prestataire de maintenance devra lui communiquer sa date prévisionnelle de passage au minima 15 jours auparavant.

Les opérations de vérification ont pour but de constater la correspondance entre les prestations fournies et les spécifications du présent contrat. Le contrôle technique quinquennal est considéré comme une opération de vérification.

L’organisme de contrôle responsable des opérations de vérification sera habilité pour la réalisation du contrôle technique réglementaire quinquennal. Il sera désigné par le client. Les opérations de vérification sont effectuées à l’occasion des interventions du prestataire ou indépendamment de celles-ci. Elles portent essentiellement sur la qualité et la quantité des prestations exécutées, sur le respect de la réglementation et sur le respect du présent contrat.

Il sera demandé par le client au prestataire d’être présent sur les lieux lors des opérations de vérifications. Le prestataire sera prévenu, à minima, un mois à l’avance de la date du contrôle technique par courrier électronique. Suite à sa présence lors de la réalisation du contrôle technique, le prestataire ne pourra soumettre aucune facture complémentaire au propriétaire de l’appareil ou au contrôleur retenu pour la réalisation de cette mission.

Si une de ces vérifications révèle une anomalie de maintenance concernant un des organes ou points de contrôles listés ci-après, le prestataire dispose de 45 jours calendaires à compter de la date de réception du rapport de contrôle pour effectuer la levée des réserves et en informer par écrit l’organisme de contrôle.

En cas de non levée des réserves dans le délai imparti, le prestataire sera passible de pénalité (art 14-7) et de résiliation (art 16). Le paiement de ces pénalités ne porte pas atteinte aux droits du client qui se réserve toute possibilité de poursuivre le prestataire en cas de préjudice effectivement subi.

 ANNEXE N° 1 :

* Organes et points de contrôle audités lors de la vérification de la bonne exécution des prestations de maintenance préventive

|  |  |
| --- | --- |
| **CUVETTE*** Etat de propreté de la cuvette
* Amortisseurs cabine et contrepoids
* Réserve contrepoids
* Poulie tendeuse du limiteur de vitesse
* Contact électrique de poulie tendeuse

**CABINE*** Eclairage cabine
* Test interphonie
* Test télésurveillance
* Organes de commande en cabine
* Signalisation lumineuse
* Sonnerie d’alarme
* Dispositif de réouverture de porte
* Indication charge maximale admissible et nombre de personnes
* Présence du garde pied cabine
* Dessous de cabine : attache pendentif – étrier – coulisseaux - chaînes de compensation…
* Etat des poulies de mouflage
* Eclairage de secours cabine

**PORTE CABINE*** Réglage de la porte cabine
* Conformité de la paroi lisse de service
* Etat de l’opérateur de porte cabine
* Condamnation électrique des portes de cabine
* Etat du verrouillage du bras d’opérateur
* Réglage des galets et contre galets (portes automatiques)
* Etats des seuils

**GAINE*** Etat de propreté de la gaine
* Eclairage de gaine
* Lubrification guides cabine
* Lubrification guides contrepoids
* Etat des coulisseaux contrepoids
* Dispositif de fin de course
* Fins de course inspection

**LIMITEUR DE VITESSE ET PARACHUTE*** Etat du limiteur de vitesse
* Plaque signalétique du limiteur
* Etat du câble limiteur
 | **PORTES PALIERES*** Réglage des galets et contre galets (portes automatiques)
* Etats des seuils
* Réglages des fermes portes (portes battantes)
* Organes de commandes aux paliers
* Indicateurs de position, de direction
* Signalisations lumineuses
* Etat des serrures palières
* Zone de déverrouillage manuel des portes palières
* Dispositif de déverrouillage manuel des portes palières

**TOIT DE CABINE*** Etat de propreté du toit de cabine
* Fonctionnement de la manœuvre d’inspection
* Interrupteur d’arrêt
* Verrouillage mécanique et condamnation électrique de la trappe de secours
* Présence d’échelle d’accès à la trappe

**SYSTEME D’ENTRAINEMENT*** Etat du treuil
* Etat de l’armoire de manœuvre – Risques électriques
* Calibrage des fusibles
* Jeu de butée
* Etat du groupe moto réducteur
* Etanchéité du carter
* Jeu de denture
* Etat des garnitures de frein
* Réglage du frein
* Etat de l’ensemble hydraulique : Centrale, Pompe, Vérin, Joints, Flexible...
* Etat de la génératrice
* Etat des câbles de traction
* Etat des poulies de traction, de déflexion
* Treuil à tambour

**MACHINERIE ET LOCAL POULIES*** Etat de propreté du local de machinerie
* Tenue du carnet d’entretien
* Affichage de l’étude sécurité du décret n° 2008-1325
* Présence des schémas électriques conformes à l’installation
* Présence de la boite rouge
* Présence de la clef accès machinerie
* Serrure de la porte ou/et de la trappe d’accès
* Pancarte sur porte et trappe
* Eclairage du local
* Présence du dispositif de dépannage manuel
* Instructions de dépannage
* Tableau d’arrivée de courant
* Circuit d’éclairage de la cabine et de la machinerie
* Circuit d’alarme
 |

ANNEXE N° 2 :

* Bilan Initial

# Définition

*Le décret 2012-674 du 7 Mai 2012 relatif à l’entretien et au contrôle technique des ascenseurs précise dans son article 2 qu’une description établie contradictoirement de l’état initial de l’installation doit être réalisée entre le propriétaire et le prestataire.*

*Cet état des lieux est annexé au nouveau contrat.*

**Objectifs :**

* Fournir une analyse précise de l’état initial de l’installation,
* Estimer, pour les principaux composants de l’installation, le niveau d’usure et de vétusté,
* Identifier l’ancienneté des organes importants de l’installation,
* Identifier le cas échéant les travaux de maintenance à réaliser.

# Principales informations transmises

|  |  |
| --- | --- |
| * Type de bâtiment (ERP, IGH, …)
* N° de l’appareil
* N° de marquage CE si appareil assujetti
* Marque d’Origine de l’appareil
* Position du local de machinerie
* Type de gaine
* Charge nominale admissible
* Vitesse nominale
* Nombre de niveaux desservis
* Nombre de faces de services
 | * Mode d'entraînement
* Caractéristiques du groupe de traction
* Type de manœuvre
* Type de gestion
* Mode de contrôle de vitesse
* Caractéristiques de l’armoire de manœuvre
* Type de portes palières
* Type de parachute
* Vitesse de prise cabine
* Dispositif de demande de secours
 |

# Bilan Initial

*La présence, la date d’installation et l’état de conservation sont précisés pour l’ensemble des équipements suivants :*

|  |  |
| --- | --- |
| * Groupe de traction
* Poulies de traction et de mouflage
* Câbles ou courroies de traction
* Génératrice
* Armoire de Manœuvre
* Armoire additionnelle VF
* Système de freinage
* Limiteur de vitesse cabine/contrepoids
* Poulie tendeuse limiteur cabine/contrepoids
* Survitesse montée
* Système de parachute cabine
 | * Serrures de portes palières
* Dispositif anti-déverrouillage
* Portes palières
* Porte de cabine
* Opérateur de porte cabine
* Dispositif de demande de secours
* Cabine/structure cabine/étrier
* Vérin
* Centrale hydraulique
* Poulie/pignon tête de vérin
 |