

**CONTRAT de PERFORMANCE ENERGETIQUE
EN COPROPRIETE**

SOMMAIRE

1. Contrat de Rénovation & Maintenance avec Obligation de Performance Energétique.....	3
2. Cahier Conception.....	15
3. Cahier Maitrise d'Œuvre d'Exécution.....	23
4. Cahier Travaux.....	31
5. Cahier Conduite et Maintenance des Installations énergétiques.....	35
6. Cahier Garantie Performance Energétique.....	49

**CONTRAT DE RENOVATION & MAINTENANCE
AVEC OBLIGATION DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE**

Copropriété
Adresse

ARCHITECTE :	
ENTREPRISE GENERALE :	
BUREAU D'ETUDE THERMIQUE :	
l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE :	

SOMMAIRE

ARTICLE I : OBJET	6
ARTICLE II : PRIX DES PRESTATIONS	7
ARTICLE III : DELAIS D'EXECUTION DES PRESTATIONS	9
ARTICLE IV : REGLEMENT DES COMPTES	9
ARTICLE V : MANDATAIRES DU GROUPEMENT-SOLIDARITE.....	10
ARTICLE VI : EXECUTION	11
ARTICLE VII : STIPULATIONS GENERALES	11

ENTRE : Le Syndicat des Copropriétaires
Copropriété
Adresse

Représenté par son syndic XXX en la personne de XXX et sur l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires résultant du procès verbal du XX/XX/20XX

Ci-après dénommé : « LE CLIENT » ou « LE MAITRE D'OUVRAGE »

d'une part,

ET : Les contractants suivants

XXX Agissant en qualité de : **XXX**
Au nom et pour le compte de la Société : **XXX** Au capital de : **XXX**
Ayant son Siège Social à : **XXX**
Numéro d'identité d'établissement (SIRET) : **XXX** Code APE : **XXX**
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de : **XXX**
Ci-après dénommée l'ENTREPRISE GENERALE

XXX Agissant en qualité de : **XXX**
Au nom et pour le compte de : **XXX**
Ayant son Siège Social à : **XXX**
Numéro d'identité d'établissement (SIRET) : **XXX** Code APE : **XXX**
Ci-après dénommé l'ARCHITECTE

XXX Agissant en qualité de : **XXX**
Au nom et pour le compte de la Société : **XXX** Au capital de : **XXX**
Ayant son Siège Social à : **XXX**
Numéro d'identité d'établissement (SIRET) : **XXX** Code APE : **XXX**
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de : **XXX**
Ci-après dénommé le BUREAU D'ETUDE THERMIQUE

XXX Agissant en qualité de : **XXX**
Au nom et pour le compte de la Société : **XXX** Au capital de : **XXX**
Ayant son Siège Social à : **XXX**
Numéro d'identité d'établissement (SIRET) : **XXX**
Code d'Activité Economique (APE) : **XXX**
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de : **XXX**
Ci-après dénommée l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE

organisés en groupement dont le mandataire est **xxx**.

Ci-après dénommé « LE GROUPEMENT »

d'autre part,

LE GROUPEMENT et LE CLIENT étant désignés ensemble « Les Parties »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT

ARTICLE I : OBJET

Par le présent contrat (« le CONTRAT »), le CLIENT charge le GROUPEMENT, qui s'y engage, d'effectuer, sur la copropriété XXX, le programme de « rénovation & maintenance avec obligation de performance énergétique» ayant pour but principal la réduction des consommations énergétiques. Ce programme est défini par les missions suivantes :

- L'obligation de performance énergétique du programme.
Précisée dans le « *cahier de performances énergétiques* ».
- La conception d'un plan d'action
Précisée dans le « *cahier de conception* »
- La maîtrise d'œuvre d'exécution
Précisés dans le « *cahier maîtrise d'œuvre d'exécution*».
- La réalisation des travaux de rénovation énergétique.
Précisée dans le « *cahier travaux* ».
- La conduite et la maintenance des installations énergétiques pour une durée de **xxx** ans.
Précisée dans le « *cahier de conduite et de maintenance des installations énergétiques*».

L'ensemble des cahiers joints aux présentes font partie intégrante du contrat et forment avec lui un tout indissociable (« le CONTRAT »).

ARTICLE II : PRIX DES PRESTATIONS

2.1 Modalités de détermination du prix

Le prix des prestations proposé dans cette offre par le groupement est réputé établi dans les conditions économiques du mois de XXX 20XX dit mois zéro.

Non révisable et non actualisable pendant une durée de 60 jours calendaires.

Le prix sera actualisé à la date d'envoi des convocations à l'AG votant les travaux sous réserve de la délivrance d'un ordre de service de démarrage du contrat dans les 3 mois suivants la date de l'assemblée générale de copropriété. Au-delà le prix sera actualisé à la date de réception de l'ordre de service de démarrage du contrat.

Les actualisations précitées seront calculées par l'application des formules suivantes :

- Pour les prestations de conception, la maîtrise d'œuvre d'exécution, la réalisation travaux par l'ENTREPRISE GENERALE:

$$P = P_o \frac{BT\ 01}{BT\ 01o}$$

- Pour la réalisation travaux par l'ENTREPRISE DE MAINTENANCE ENERGETIQUE:

$$P = P_o \frac{BT\ 40}{BT\ 40o}$$

Dans lesquels P est la nouvelle valeur des prix applicables au contrat, Po la valeur initiale des prix mentionnés au présent contrat, BT 01(ou40) la valeur de l'indice à la date d'actualisation (étant entendu que si la valeur n'est pas connue elle sera extrapolée de la variation sur les derniers 12 mois connus) et BT 01o(ou 40o) la valeur de l'indice au mois de XXX 20XX.

Il n'est pas prévu de révision des prix outre celle applicable à la conduite et maintenance des installations thermiques.

2.2 Prix

Les prix forfaitaires rémunérant l'ensemble des prestations sont décomposés dans le tableau ci-après en mettant en évidence les montants hors T.V.A et T.T.C.

	Montant HT	TVA	Montant TTC
Conception*			
Total			
Maitrise d'Œuvre d'Exécution*			
Total			
Réalisation des Travaux*			
Total			
Conduite et Maintenance des installations énergétiques ** (montant annuel hors révision)			

Selon les montants de TVA à la date en vigueur de la signature du présent CONTRAT (*7% ; **19,6%). Susceptible d'évolution selon la législation.

ARTICLE III : DELAIS D'EXECUTION DES PRESTATIONS

Le présent CONTRAT lie les parties sur les délais suivants :

- Conception : **XXX** mois à compter de l'ordre de service de conception.
- Maitrise d'œuvre d'exécution et travaux : **XXX** mois à compter de l'ordre de service de travaux.
- Conduite et maintenance des installations énergétiques après la réception des travaux : **XX** ans à compter de la réception des travaux par le CLIENT.

Il prend effet à la date de sa signature.

ARTICLE IV : REGLEMENT DES COMPTES

4.1 Paiement

Les modalités de règlement des membres du groupement sont stipulées selon les prestations dans :

- le « *cahier conception* »
- le « *cahier maitrise d'œuvre d'exécution* »
- le « *cahier travaux* »
- le « *cahier conduite et maintenance des installations énergétiques* »

Le CLIENT paiera les sommes dues par virement bancaire en faisant porter le montant correspondant au compte ouvert, selon le cas, au nom de :

XXX

N° de compte : XXX

Etablissement : XXX

Code Banque/ code guichet/ Clé RIB : XXX

XXX

N° de compte : XXX

Etablissement : XXX

Code Banque/ code guichet/ Clé RIB : XXX

XXX

N° de compte : XXX

Etablissement : XXX

Code Banque/ code guichet/ Clé RIB : XXX

XXX

N° de compte : XXX

Etablissement : XXX

Code Banque/ code guichet/ Clé RIB : XXX

4.2 Mode de règlement

Les règlements se feront par virement.

ARTICLE V : MANDATAIRES DU GROUPEMENT-SOLIDARITE

La société XXX est désignée comme mandataire solidaire du Groupement jusqu'à la réception des travaux.

La société XXX sera désignée comme mandataire solidaire du Groupement après la réception des travaux, pendant la phase Conduite et Maintenance.

L'ENTREPRISE GENERALE, le BUREAU D'ETUDE THERMIQUE et l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE sont solidairement tenues de la garantie de performance organisée au cahier de garantie de performance énergétique. L'ARCHITECTE n'est pas tenu de la garantie de performance.

ARTICLE VI : EXECUTION

Sauf stipulation particulière contraire d'un des cahiers, en cas de défaillance de l'une des Parties dans l'exécution des ses obligations contractuelles, le CONTRAT sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure restée sans effet, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de la Partie victime, et contenant déclaration d'user du bénéfice de la présente clause.

En cas de résiliation anticipée du fait du CLIENT et non imputable au Groupement, le GROUPEMENT aura droit au paiement, outre les sommes payées au jour de cette résiliation, d'une indemnité égale à 20% de la partie des sommes qui lui auraient été versées si le CONTRAT n'avait pas été prématurément interrompu.

En cas de résiliation anticipée du CONTRAT du fait d'un des membres du GROUPEMENT et non imputable au CLIENT, le GROUPEMENT sera tenu à l'égard du CLIENT au paiement d'une indemnité, dont le montant à déterminer, ne peut être inférieur à la perte d'avantage pour le CLIENT sur la durée du CONTRAT restant à courir, sans préjudice de la réparation des préjudices autres que le non respect de la garantie de performance.

ARTICLE VII : Stipulations Générales

7.1. Divisibilité des dispositions du CONTRAT

La nullité ou l'inapplicabilité d'une quelconque stipulation du CONTRAT n'affectera pas les autres stipulations y figurant et le CONTRAT devra être interprété comme si la stipulation nulle ou inapplicable avait été omise, sous réserve que les Parties, après des négociations de bonne foi, conviennent de remplacer la stipulation qui se révélerait nulle ou inapplicable par une nouvelle stipulation respectant l'équilibre contractuel du CONTRAT.

7.2. Assurances

L'ENTREPRISE GENERALE, l'ARCHITECTE, le BUREAU D'ETUDE THERMIQUE et l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE (si cette dernière intervient pour la réalisation des travaux) ont justifié, par la production d'attestations d'assurances garantissant leur responsabilité civile professionnelle et décennale, jointes en Annexe, avoir convenablement et suffisamment assuré les responsabilités qu'ils encourent tant à l'égard de l'ouvrage que des tiers. Ils justifieront de la validité desdites polices et du paiement des primes y afférentes à première demande du CLIENT.

Le CLIENT a justifié par la production d'attestations d'assurances, jointes en Annexe, avoir souscrit les assurances qui sont nécessaires au chantier (tous risques chantier, dommage ouvrage et constructeur non réalisateur).

Les Parties s'engagent à maintenir pendant toute la durée du CONTRAT ces assurances et s'engagent à ne rien faire qui pourrait remettre en cause la validité desdites polices ou qui serait de nature à permettre à l'assureur de leur opposer une clause d'exclusion.

7.3 Propriété Intellectuelle

Chaque membre du GROUPEMENT, chacun pour ce qui le concerne, et spécialement l'ARCHITECTE, transfère au syndicat des copropriétaires la propriété des documents établis aux termes des présentes. Cette acquisition, dont le prix est forfaitairement inclus dans les honoraires convenus, emporte cession des droits de propriété intellectuelle qui y sont attachés à l'exclusion du droit moral.

Cette cession est faite pour le monde entier et pour la durée de protection de ces droits, y compris les prorogations et renouvellements éventuels qui pourraient être apportés à cette durée.

Ces droits de propriété intellectuelle s'entendent notamment des droits suivants (sans que cette liste soit limitative) :

- le droit de reproduction c'est-à-dire le droit de reproduire ou de faire reproduire tout ou partie des études, documents et leurs composantes sur tout support connu ou inconnu, actuel ou futur, et ce sans limitation de nombre et notamment, papier, magnétique, numérique, informatique électronique,

ainsi que sur tout support commercial, promotionnel et/ou publicitaire (support presse, brochures, affiches, PLV, spot publicitaire, e-mailing, ...),

- le droit d'adaptation, c'est-à-dire le droit d'adapter tout ou partie des études, documents et leurs composantes, le droit de les corriger, de les faire évoluer, d'en réaliser de nouvelles versions, de les compresser, numériser, et encoder en vue de leur communication au public, de les modifier en en intégrant tout ou partie vers ou dans des œuvres préexistantes ou à venir et ce sur tout support,
- le droit de représentation, c'est-à-dire le droit de diffuser tout ou partie des études, documents et leur composantes sur tout support et par tout procédé ou moyen de communication quel qu'il soit, connu ou inconnu à ce jour, et notamment par tout réseau de télécommunication, Internet, Intranet, WAP etc., par tout moyen de télédiffusion, y compris par voie hertzienne, par câble ou satellite, et ce sur tout support en tout format, directement ou par l'intermédiaire d'un tiers.
- le droit d'usage, c'est-à-dire, le droit d'utiliser librement les études, documents et leurs composantes, incluant le droit de procéder et/ou faire procéder par un tiers à des exploitations dites « multimédia » et/ou « interactives », à titre promotionnel et/ou commercial. »

7.4 Modifications

Le CONTRAT contient la totalité de l'accord intervenu entre les Parties et emporte novation de tous autres accords ou conventions conclus antérieurement entre les Parties. Les Parties conviennent que, sauf stipulation particulière d'un cahier, le CONTRAT ne pourra être valablement modifié que par voie d'avenant écrit, signé par les Parties. Toute renonciation par une Partie au bénéfice d'une stipulation du CONTRAT devra faire l'objet d'un écrit signé par la Partie qui y renonce, mentionnant précisément la stipulation concernée ; une telle renonciation n'ayant d'effet que vis-à-vis de ladite stipulation.

7.5 Communication- Publicité

Les Parties conviennent que la conclusion du CONTRAT, son objet et ses dispositions pourront être divulguées à des tiers extérieurs au CONTRAT, sans l'accord préalable de l'autre Partie, et faire notamment l'objet d'annonces publiques, de publication et de communication de nature commerciale.

Les conditions financières du CONTRAT sont en revanche strictement confidentielles et ne peuvent faire l'objet de telle communication ou publicité, sans l'autorisation écrite préalable de l'autre partie.

7.6. Règlement des différends

Le CONTRAT est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française. Tous litiges nés de la validité, l'interprétation, l'exécution du CONTRAT ou se rattachant à celui-ci seront soumis à la compétence des tribunaux du ressort du lieu de situation de l'Immeuble

Si le différend met en cause L'ARCHITECTE, les Parties conviennent de saisir préalablement pour avis le conseil régional de l'ordre des architectes dont il relève, avant toute procédure judiciaire, sauf procédure tendant à faire prononcer des mesures simplement conservatoires.

Fait à XXX,

Le

POUR LE GROUPEMENT
(cachet & signature)

POUR LE CLIENT
(cachet & signature)

CAHIER DE CONCEPTION

Copropriété
Adresse

SOMMAIRE

1. MODALITES ADMINISTRATIVES.....	17
1.1. CLAUSES GENERALES	17
1.2. PRIX DES PRESTATIONS ET REGLEMENT DES COMPTES	18
2. DETAILS DES PRESTATIONS TECHNIQUES	18
2.1. PRECONCEPTION	19
2.2. DOSSIER D'EXECUTION	20
2.3. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	21

Le présent cahier fait parti du contrat de Rénovation & Maintenance avec Garantie de Performance Energétique réalisé sur la copropriété :

Copropriété

Adresse

Dans ce présent cahier, l'ARCHITECTE et le BUREAU D'ETUDE THERMIQUE sont indifféremment dénommés le CONCEPTEUR étant entendu que la répartition des taches et missions décrites ci-après est clarifiée entre eux et qu'en cas de différend à ce sujet, le mandataire tranchera en dernier ressort.

1. MODALITES ADMINISTRATIVES

1.1. CLAUSES GENERALES

Le présent cahier définit et organise la mission de conception du projet de rénovation et maintenance avec obligation de performance énergétique, cette mission donne lieu à l'établissement du dossier d'exécution tel que définit à l'article 2.

Préalablement à la conclusion du CONTRAT, le CLIENT a fait réaliser par la société **XXX** l'audit énergétique [/Diagnostic de Performance énergétique (DPE)] de l'Immeuble au visa de l'article L 134-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et son décret d'application.

Le CLIENT a remis l'audit [/DPE] du **XXX**, au CONCEPTEUR qui reconnaît en avoir une pleine et entière connaissance.

La mission de conception sera conduite sur la base de ce document. Le CLIENT dispense expressément le CONCEPTEUR de réaliser à nouveau les diligences de mesure des performances énergétiques et de description de l'Immeuble et de ces équipements.

Le CONCEPTEUR ne saurait être tenu responsable, des erreurs, approximations ou omissions de ce document, qui relève de la seule responsabilité de son auteur.

1.1.1. Généralité

L'ARCHITECTE est inscrit au tableau de l'Ordre des ARCHITECTES, il peut se faire représenter par tout collaborateur de son choix.

1.1.2. Responsabilités

Le CONCEPTEUR assume les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et, s'agissant plus particulièrement l'ARCHITECTE, celles édictées par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code civil, dans les limites de la mission qui leur sont confiées par le CLIENT.

1.2. PRIX DES PRESTATIONS ET REGLEMENT DES COMPTES

Les prix forfaitaires rémunérant la Conception sont décomposés dans le tableau ci-après en mettant en évidence les montants hors T.V.A et T.T.C.

	Montant HT	TVA	Montant TTC
Conception*			
Total			

* TVA 7% : Selon les montants de TVA à la date en vigueur de la signature du présent contrat. Susceptible d'évolution selon la législation.

Le CLIENT payera les sommes susvisées rémunérant chacun des prestataires, en fonction de l'état d'avancement de la missions, sur présentation de factures mensuelles.

2. DETAILS DES PRESTATIONS TECHNIQUES

La mission de la CONCEPTION est confiée au CONCEPTEUR, qui en a la responsabilité exclusive. Cette mission s'organise en trois phases opérationnelles. Le détail de chacune de ces phases est présenté ci-dessous. La premières de ces trois phases, a déjà été réalisée.

2.1. PRECONCEPTION

La PRECONCEPTION est réalisée en phase d'appel d'offre par le GROUPEMENT. Elle est la base de l'accord entre le CLIENT et le GROUPEMENT.

La PRECONCEPTION est établie sur la base des caractéristiques de l'Immeuble et de ses équipements récoltées lors de l'établissement de l'audit énergétique [DPE] réalisé par la société **XXX**. Ce document constitue la référence du comportement énergétique du bâtiment et détermine une estimation des besoins et consommations énergétiques de l'Immeuble existant sans modification. Il sert de base aux simulations et tests ayant évalué les gains énergétiques engendrés par les optimisations.

L'audit énergétique [DPE] a identifié des pistes d'optimisations énergétiques et propose différentes variantes d'optimisation en décrivant les enjeux liés à chaque scénario de rénovation thermique envisagé.

Sur la base de ce document et des optimisations complémentaires proposées par le CONCEPTEUR, le CLIENT a choisi les pistes d'optimisation et les préconisations de travaux de rénovation répondant à ses attentes, sa capacité financières et ses objectifs d'amélioration de la performance énergétique de l'Immeuble.

Les pistes d'améliorations et de réductions des consommations énergétiques font l'objet du présent contrat et sont décrites dans les cahiers concernés.

Le CONCEPTEUR a dans ce cadre procédé à la PRECONCEPTION, constituée des éléments suivants :

- Études d'Esquisse
- Plan de Travaux
- Budget
- Performance énergétique garantie

Ces éléments ont reçu la validation du CLIENT.

2.2. DOSSIER D'EXECUTION

Après la validation de la PRECONCEPTION par le CLIENT, le CONCEPTEUR réalise les missions suivantes.

2.2.1. APS - Avant Projet Sommaire

Les études d'avant projet sommaire ont pour objet de :

- préciser la composition générale en plan et en volume des bâtiments après travaux,
- vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les contraintes du programme et du site ainsi qu'avec les différentes réglementations,
- contrôler les relations fonctionnelles des éléments du programme et leurs surfaces, apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage ainsi que l'insertion dans le paysage, proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre, préciser un calendrier de réalisation,
- établir une estimation du coût prévisionnel des travaux.

2.2.2. APD - Avant Projet Définitif

Il est fondé sur l'avant-projet sommaire approuvé par le CLIENT.

Le CONCEPTEUR a vérifié le respect des différentes réglementations, arrêté en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage ainsi que son aspect, justifié les solutions techniques retenues, déterminé les surfaces détaillées de tous les éléments du programme et établi la notice descriptive précisant les matériaux.

Le CLIENT a arrêté certains choix d'équipement en fonction de l'estimation des coûts d'investissement et d'exploitation.

Le niveau de définition correspond à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/100ème, avec certains détails significatifs à l'échelle de 1/50ème.

2.2.3. Etudes Thermiques et réglementation thermique

L'ensemble de ces phases est encadrée par l'expertise thermique du CONCEPTEUR. Toutes les solutions envisagées pour la rénovation du bâti et des systèmes sont valorisées en termes d'économie d'énergie grâce à une Simulation Thermique Dynamique.

Le CONCEPTEUR devra s'assurer que le projet de travaux respecte la réglementation thermique éventuellement applicable.

Chaque fois que cela est obligatoire, le CONCEPTEUR s'assurera que le plan de travaux respecte la réglementation thermique globale propre aux rénovations immobilière, telle que fixée suivant l'arrêté du 13 juin 2008 relatif aux bâtiments existants de plus de 1 000 m² de surface de plancher.

Le CONCEPTEUR utilisera à cette fin le logiciel XXX se basant sur les règles de calcul Th-C-E-ex développées par le CSTB.

2.3. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

En cohérence avec le projet du DOSSIER D'EXECUTION, le CONCEPTEUR établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence nécessaires à la constitution du dossier d'autorisation administrative requise par la réglementation en vigueur.

Le CLIENT fournit au CONCEPTEUR tout document du site lui permettant de justifier l'intégration du projet conformément aux dispositions légales et réglementaires; il signe tous les documents nécessaires y compris les pièces graphiques.

Le CONCEPTEUR dépose au nom et au pour le compte du CLIENT toutes autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur..

Le CLIENT informe le CONCEPTEUR de toute correspondance avec l'administration et, dès réception d de la ou des autorisation(s) administrative(s), en transmet copie au CONCEPTEUR et procède à l'affichage réglementaire.

Il assiste le CLIENT dans toute procédure contentieuse résultant de la ou des autorisations administratives et dans ses rapports avec les administrations et se charge du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux et de l'obtention de la déclaration de non opposition à l'achèvement.

Fait à XXX,

Le

POUR LE GROUPEMENT

(cachet & signature)

POUR LE CLIENT

(cachet & signature)

CAHIER DE MAITRISE D'ŒUVRE D'EXECUTION

Copropriété
Adresse

SOMMAIRE

1. MODALITES ADMINISTRATIVES.....	25
2. DETAILS DES PRESTATIONS TECHNIQUES	26

Le présent cahier fait parti du contrat de Rénovation & Maintenance avec Obligation de Performance Energétique réalisé sur la copropriété :

Copropriété

Adresse

Dans ce présent cahier, l'ARCHITECTE et le MAITRE D'ŒUVRE sont indifféremment dénommés le MAITRE D'ŒUVRE étant entendu que la répartition des taches et missions décrites ci-après est clarifiée entre eux et qu'en cas de différend à ce sujet, le mandataire tranchera en dernier ressort.

1. MODALITES ADMINISTRATIVES

1.1. CLAUSES GENERALES

1.1.1. Responsabilité

L'ARCHITECTE assumera les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et particulièrement celles édictées par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du Code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée par le CLIENT et sans obligation solidaire ni in solidum.

1.1.2. Contrôleur technique

Le CLIENT fait appel à un contrôleur technique au minimum dans les conditions fixées par le Code de la construction et de l'habitation : le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques.

Le CLIENT désigne à cet effet : [A compléter]

1.1.3. Coordonnateur SPS

Conformément aux dispositions fixées par le Code du travail, le CLIENT désigne un coordonnateur SPS qui a pour mission la coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé.

Le CLIENT désigne à cet effet : XXX

1.2. PRIX DES PRESTATIONS ET REGLEMENTS DES COMPTES

Les prix forfaitaires rémunérant la maîtrise d'œuvre d'exécution sont décomposés dans le tableau ci-après en mettant en évidence les montants hors T.V.A et T.T.C.

	Montant HT	TVA	Montant TTC
Maitrise d'Œuvre d'Exécution			
Total			

* TVA 7% / ** TVA 19,6% : Selon les montants de TVA à la date en vigueur de la signature du présent contrat. Susceptible d'évolution selon la législation.

Le CLIENT payera les sommes rémunérant le MAITRE D'ŒUVRE sur sa mission de maîtrise d'œuvre d'exécution de la manière suivante:XXX

2. DETAILS DES PRESTATIONS TECHNIQUES

2.1. DIRECTION DES TRAVAUX

2.1.1. Direction de la préparation

Le MAITRE D'ŒUVRE présentera un plan de commissioning qui intégrera les tâches et responsabilités de chacun des intervenants ainsi que la documentation nécessaire à la validation des objectifs de performances.

2.1.2. Direction Générale des travaux

Lorsque les études d'exécution sont partiellement ou intégralement réalisées par les entreprises, le MAITRE D'ŒUVRE examine la conformité de ces études d'exécution au projet et appose son visa sur les documents (plans et spécifications) pour assurer au CLIENT qu'ils traduisent bien les éléments du dossier de conception générale dans le respect des dispositions architecturales.

Le visa ne comprend ni le contrôle, ni la vérification intégrale des documents établis par les entreprises. La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité.

Le MAITRE D'ŒUVRE assure la direction générale des travaux et veille à ce que ceux-ci soient bien exécutés et conduits conformément aux présentes pièces contractuelles, notamment pour ce qui concerne l'atteinte des objectifs de performance énergétique et environnementale.

Il apporte ou fait apporter en toutes circonstances imprévues, toutes propositions de solution de telle sorte que les travaux soient effectués dans les règles de l'art. Il s'assure que les visites de contrôle sont effectuées.

Le MAITRE D'ŒUVRE donne en temps utile les directives et les indications nécessaires pour que l'avancement des travaux s'effectue dans le respect du planning, afin de comparer l'avancement réel à l'avancement théorique résultant du planning et des engagements souscrits par les entreprises. Il avise immédiatement le CLIENT de tout retard constaté et lui communique les mesures prises pour y remédier.

Il organise les réunions d'études, inspections périodiques ou inopinées du chantier, constatations de l'avancement des travaux.

Il assure les rendez-vous de chantier hebdomadaires et diffuse les comptes-rendus à l'ensemble des participants.

Le MAITRE D'ŒUVRE décide, sans retard, au fur et à mesure de l'exécution des travaux, du refus des matériaux et ouvrages défectueux ou non conformes aux marchés.

Il obtient l'accord du CLIENT sur les décisions importantes, notamment celles concernant les améliorations et imprévus, à prendre au cours des réunions de chantier suivantes.

Il assiste le CLIENT dans le choix des matériaux et coloris et décide des mises aux points architecturales, de conception et de tous les problèmes de mise en œuvre.

Le MAITRE D'ŒUVRE réalisera des visites de site pour le suivi et le contrôle de la mise en œuvre des travaux de [XXXX à compléter au cas par cas].

Le MAITRE D'ŒUVRE viendra :

- s'assurer que les installations réalisées font bien l'objet de procédures de contrôle permettant de garantir leur conformité aux spécifications d'études ;
- vérifier que les essais fonctionnels et de performance sont bien réalisés et enregistrés le cas échéant ;
- s'assurer que les procédures de Conduite, Maintenance et Entretien sont documentées et transmises au CLIENT ;
- s'assurer que le personnel de conduite des installations soit suffisamment formé.

2.1.3. Pré-réception

En vue de la réception des ouvrages et préalablement à celle-ci, le MAITRE D'ŒUVRE procèdent aux visites de pré-réception nécessaires.

A cette occasion, le MAITRE D'ŒUVRE établit :

- la liste détaillée des travaux d'achèvement, de finition ou de réfection propres à chaque corps d'état,
- le calendrier d'exécution de ces travaux,
- il s'assure de leur exécution en conformité avec le calendrier.

2.1.4. Réception des ouvrages

Le MAITRE D'ŒUVRE apporte tous leurs soins dans l'assistance technique au CLIENT qui prononce la réception dans les formes et conditions stipulées dans les documents contractuels.

En présence de l'entrepreneur dûment convoqués et du CLIENT ou de son représentant, le MAITRE D'ŒUVRE , après avoir procédé à l'examen des travaux et ayant reconnu que ceux ci sont conformes à ceux prévus aux pièces du marché et qu'ils ont été mis en œuvre suivant les règles de l'art, propose la réception au CLIENT; le MAITRE D'ŒUVRE établit le procès-verbal de la réception de l'ouvrage en mentionnant, le cas échéant, les réserves constatées.

Le MAITRE D'ŒUVRE adresse aux entreprises les ordres nécessaires pour remédier aux défauts et aux carences constatées en leur précisant les délais qui leur sont impartis.

Le MAITRE D'ŒUVRE dirige et surveille l'exécution des réfections afin que l'ensemble des réserves puisse être levées dans les délais impartis.

Le MAITRE D'ŒUVRE vérifie que les réserves sont correctement levées.

Le MAITRE D'ŒUVRE établit le décompte général définitif qu'il propose au CLIENT et à l'entreprise. En cas de contestation de la part de l'entreprise, il assiste le CLIENT dans toute la procédure contentieuse.

Il sera notamment intégré dans le logiciel les caractéristiques de l'Immeuble existant dans le périmètre conventionnel. Puis les optimisations définies dans les phases de conception seront intégrées au calcul réglementaire afin de mesurer les gains énergétiques dans ce périmètre réglementaire.

Fait à XXX

Le

POUR LE GROUPEMENT
(cachet & signature)

POUR LE CLIENT
(cachet & signature)

CAHIER DE TRAVAUX

Copropriété
Adresse

SOMMAIRE

1. MODALITES ADMINISTRATIVES.....	33
2. DETAILS DES PRESTATIONS	34
2.1. TRAVAUX DE L'ENTREPRISE GENERALE	34
2.2. TRAVAUX DE L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE	34

Le présent cahier fait parti du contrat de Rénovation & Maintenance avec Obligation de Performance Energétique réalisé sur la copropriété :

Copropriété
Adresse

1. MODALITES ADMINISTRATIVES

Les règles du présent cahier travaux sont régies par la NFP 03.001 (version 2000) à :

- La précision des points suivants :
 - Définition :
 - « CCAP » est remplacé par le présent *cahier travaux*
 - « Maitre d'œuvre » est remplacé par le pilote dont le rôle est détaillé dans le « *cahier direction et pilotage des travaux* »
 - Article « 8.1 »
Les pièces techniques sont :
 - l'ensemble des règlements, normes et DTU en vigueur à la date du présent contrat.
 - Le paragraphe II du présent cahier
 - Les pièces graphiques détaillées au « 4.2.1 »
 - Article « 9.4. »
Le prix est réputé ferme, non actualisable, non révisable, global et forfaitaire.
 - Article « 10.1 »
Le délai d'exécution des travaux est de 8 mois compris la préparation des travaux d'une durée de un mois, hors motifs de retard visés à l'article 10.3.1 à 10.3.4 à compter de la réception de l'ordre de service émis par le CLIENT.
 - Article « 17.2.4 »
Une réception sera prononcée à la fin des travaux selon les modalités de la Norme NFP 03 001 actant de l'activation de la garantie de la performance énergétique.
- L'exception des points suivants :
 - Article « 4.2.1 » est remplacé par :
Les pièces qui constituent les pièces contractuelles liés aux des travaux sont :
 - Le présent cahier travaux régissant les clauses administratives et techniques du dossier
 - Les pièces graphiques à venir de L'ARCHITECTE :
 - Article « 14 » aucun compte prorata ne sera mis en place.
Il n'est pas prévu de compte prorata dans le présent contrat.

2. DETAILS DES PRESTATIONS

2.1. Travaux de l'ENTREPRISE GENERALE

Art	Désignation	U	Qtés	Px Unit	H.T.V.A.

2.2. Travaux de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE

Art	Désignation	U	Qtés	Px Unit	H.T.V.A.

Fait à XXX,
Le

POUR LE GROUPEMENT
(cachet & signature)

POUR LE CLIENT
(cachet & signature)

CONTRAT DE CONDUITE ET DE MAINTENANCE DES INSTALLATIONS ENERGETIQUES

Copropriété
Adresse

SOMMAIRE

1. OBJET	37
2. MATERIELS MIS EN EXPLOITATION.....	37
3. FOURNITURES ET PRESTATIONS DUES PAR L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE.....	37
4. DEPANNAGES DUS PAR L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE.....	39
5. DESCRIPTION DE CE QUI N'EST PAS A LA CHARGE DE L'ENTREPRISE DE MAINTENANCE ENERGETIQUE	39
6. ACCES AUX INSTALLATIONS	40
7. ENGAGEMENTS PRIS PAR LE CLIENT.....	40
8. FOURNITURES DUES PAR LE CLIENT.....	41
9. GROS ENTRETIEN - REPARATIONS IMPORTANTES	41
10. PERMANANCE DE L'EXPLOITATION.....	42
11. PRIX.....	42
12. REVISION DES PRIX.....	43
13. CONDITIONS DE PAIEMENT	44
14. DUREE DU CONTRAT	44
15. EXCLUSIVITE.....	45
16. CONTROLE ET CONFORMITE DES INSTALLATIONS.....	45
17. INTERRUPTION OU INSUFFISANCE DU SERVICE DECHEANCE	45
18. CESSION DE CONTRAT	46
19. EXPIRATION DU CONTRAT	46

1. OBJET

Le CLIENT charge l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE qui s'y engage, d'effectuer dans la copropriété:

- Pendant la période des travaux :

Le maintien des installations thermiques (décrites en Annexe) en l'état afin d'éviter toutes dérives des consommations énergétiques

- Après la période des travaux :

La conduite et la maintenance des installations thermiques (décrites en Annexe) avec obligation de performances énergétiques

2. MATERIELS MIS EN EXPLOITATION

Le détail des matériels faisant l'objet du présent contrat est énuméré dans l'annexe N°1. L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE après avoir pris connaissance des caractéristiques de ces matériels, les prend en charge, ainsi que l'ensemble des accessoires et petits matériels équipant ou concourant directement à leur fonctionnement, pour la durée et aux conditions fixées ci après.

3. FOURNITURES ET PRESTATIONS DUES PAR L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE

L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE assurera les fournitures et prestations suivantes dont il aura l'exclusivité.

3.1 Conduite

La conduite des installations est l'ensemble des actions permettant de :

- (i) assurer de manière continue et constante sur toute la période de chauffe une température intérieure des logements de **xx** degrés C (+ ou - 1 degré C). Cette température est garantie à l'intérieur des logements jusqu'à une température extérieure de -7°C. En dessous de cette température extérieure, l'exploitant devra assurer la température la plus proche possible, et
- (ii) maintenir améliorer ou de rétablir dans le temps les performances des matériels, il s'agit d'interventions programmées de réglage et contrôle des équipements.

Etant précisé que la période de chauffe dure **x (x)** mois, soit, à titre indicatif les dates exactes dépendant des besoins effectifs, de **xx** à **xx** de chaque année.

L'engagement (i) ci-dessus sera considéré comme non respecté pour toute insuffisance ou excès de température par rapport à **xx** °C :

- de 2° C pendant une période continue de 24 heures

En cas d'insuffisance ou d'excès de température dans un ou plusieurs appartements de l'Immeuble, il sera effectué un constat contradictoire entre le syndic de copropriété et l'EXPLOITANT ; l'EXPLOITANT disposera d'un délai de 24 heures pour y remédier.

Au-delà de ce délai, indépendamment de la prestation non exécutée, les pénalités suivantes seront applicables au prorata du nombre de logements lésés :

- 1 fois le montant de P2/365 pour le 1er jour
- 2 fois le montant de P2/365 pour chacun des sept jours suivants
- 3 fois le montant de P2/365 pour chaque journée au-delà de cette période.

Etant précisé que le « Montant P2 » est la rémunération annuelle stipulée à l'article 11.

3.2 Maintenance

3.2.1 Maintenance préventive

La maintenance est l'ensemble des actions permettant de maintenir ou de rétablir un bien dans un état spécifié ou en mesure d'assurer un service déterminé.

Les visites et interventions de maintenance systématiques ont pour but de réduire les risques de pannes.

Les visites et interventions sont programmées suivant un échéancier dressé par l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE.

3.2.2 Maintenance corrective

Les interventions effectuées au titre de la maintenance corrective ont pour objet la remise en état de fonctionnement des matériels ou équipements à la suite d'une défaillance totale ou partielle, d'altération ou cessation de l'aptitude d'un bien à accomplir la fonction requise.

Il s'agit essentiellement des opérations de dépannages et de mesures conservatoires objet d'une intervention immédiate incluant un diagnostic, avant réparation.

Ces interventions sont incluses au forfait (hors remplacement des pièces et main d'œuvre qui feront l'objet d'une facturation supplémentaire si une pièce ou un équipement devait être changé).

3.3 Propreté des locaux :

Le maintien en parfait état de propreté :

- Des locaux dans lesquels sont installés les appareils qu'il a pris en charge, lorsque seul son personnel y a accès.
- Des abords des appareils qu'il a pris en charge lorsqu'ils sont installés dans les locaux où son personnel n'est pas seul à avoir accès.

3.4 Permanence téléphonique :

A l'entrée en vigueur du présent contrat, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE remettra au CLIENT, sous 48 heures, une note sur laquelle figureront les numéros de téléphone de ceux de ces responsables à joindre en cas d'urgence, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE assurant une permanence téléphonique continue, jour et nuit.

4. DEPANNAGES DUS PAR L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE

- 4.1 L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE procédera, 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 aux opérations de dépannage qui pourraient se révéler nécessaires sur les appareils objet du présent contrat. Il en aura l'exclusivité.
- 4.2 L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE devra être en mesure d'intervenir dans les plus courts délais (4 heures), en déléguant sur place le personnel de direction technique et la main-d'œuvre nécessaire à l'intervention à effectuer.
- 4.3 Si l'intervention à effectuer fait apparaître la nécessité de remplacer une pièce, par suite d'une usure normale ou accidentelle, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE établira un devis de remplacement qui sera soumis à l'approbation du CLIENT. Après accord de celui-ci, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE devra être en mesure de l'approvisionner dans un délai aussi court que possible, suivant disponibilité.

5. DESCRIPTION DE CE QUI N'EST PAS A LA CHARGE DE L'ENTREPRISE DE MAINTENANCE ENERGETIQUE

Est exclu des obligations de l'ENTREPRISE DE MAINTENANCE ENERGETIQUE en général tout ce qu'il n'a pas pris en charge au titre de l'annexe et notamment :

- 5.1 L'entretien du gros oeuvre des locaux où sont installés les matériels décrits en annexe (murs, sols couverture).
- 5.2 La réparation des incidents, accidents ou déprédations causés par des personnes étrangères à la Société d'Exploitation.
- 5.3 Le gros entretien, les réparations importantes, etc...(cf. article 9 ci-après).

- 5.3 Le nettoyage des gaines de ventilation verticales et horizontales ainsi que les bouches et les prises d'air dans les locaux.
- 5.4 Le nettoyage et le curage des puisards et fosses de relevage.

L'ENTREPRISE DE MAINTENANCE ENERGETIQUE doit cependant avertir le CLIENT des anomalies et/ou des remplacements à effectuer et proposer un chiffrage de ces opérations.

6. ACCES AUX INSTALLATIONS

- 6.1 Les agents de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE auront à tout moment libre accès aux appareils qu'ils exploitent.
- 6.2 Pour la bonne marche de l'exploitation, le CLIENT prendra toutes dispositions utiles pour que les agents de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE puissent, après en avoir formulé la demande, se rendre en tous endroits où une intervention de leur part serait nécessaire et ce à tout moment.

7. ENGAGEMENTS PRIS PAR LE CLIENT

Le CLIENT s'engage :

- 7.1 A permettre et faciliter à l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE en toutes circonstances l'accès aux locaux dans lesquels sont installés certains des appareils énumérés en annexes lorsque le personnel de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE n'est pas seul à y avoir accès.
- 7.2 A maintenir ces locaux, objet des deux alinéas précédents, conformes aux règlements en vigueur, à faire effectuer à ses frais les réparations de maçonnerie, de clôture et de couverture qui pourraient se révéler nécessaires dans ces locaux pour les maintenir en bon état, conformément aux règlements de police d'assurance.
- 7.3 A donner au personnel de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE toutes facilités pour l'exécution de son service.
- 7.4 A fournir à l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE tous les plans et schémas nécessaires à ses interventions ou travaux sur les matériels énumérés en annexes.
- 7.5 A maintenir en bon état d'entretien, les installations non prises en charge par l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE et dont le fonctionnement est susceptible d'avoir des répercussions sur les appareils dont L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE est responsable.
- 7.6 A n'apporter aucune modification aux appareils pris en charge par l'ENTREPRISE DE

SYSTEME ENERGETIQUE sans l'accord de celui-ci.

- 7.7 Le CLIENT pourra exiger le remplacement des agents de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE qui pourraient être pour lui un sujet de mécontentement et pour des raisons autres que techniques. Ces raisons devront être notifiées à l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE par lettre recommandée.

8. FOURNITURES DUES PAR LE CLIENT

Le CLIENT s'engage à approvisionner et à fournir à l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE à titre gratuit, en quantité et qualité, pour lui permettre l'exécution de ses services :

- ⊗ L'eau,
- ⊗ L'énergie électrique,
- ⊗ Les fluides issus des réseaux

9. GROS ENTRETIEN - REPARATIONS IMPORTANTES

Il assurera les prestations définies ci-dessous, dans la limite technique des installations :

9.1 Garantie Totale

L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE assure une prestation dite de Garantie Totale comprenant le gros entretien, les réparations, et le remplacement si nécessaire, des matériels pour lesquels cette prestation a été souscrite.

La Garantie Totale est l'obligation pour l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE de mettre à disposition le personnel, les moyens, et le matériel nécessaires pour assurer en cas de pannes ou d'avaries la réparation ou le renouvellement à l'identique ou à l'équivalent de tout équipement ou ensemble d'équipements faisant partie des installations prises en charge, que la cause des détériorations soit accidentelle ou due à l'usure normale.

Elle est mise en œuvre dans les limites ci-dessous, sans préjudice des recours de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE contre les responsabilités éventuelles de tiers, et de l'indemnisation à recevoir des assurances auxquelles elle ne se substitue pas.

Dans le cadre de cette prestation, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE s'engage à :

- ⊗ maintenir en permanence pendant toute la durée du contrat le bon état de fonctionnement et d'entretien des matériels en y effectuant toute opération nécessaire de gros entretien ou de réparation ;
- ⊗ procéder au remplacement à l'identique ou à l'équivalent des pièces et matériels défectueux, que la cause des détériorations soit accidentelle ou due à l'usure normale.

Le CLIENT subroge l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE dans ses droits et actions pour

exercer tout recours contre les tiers, constructeurs, fournisseurs, ou fabricants de matériel à l'occasion des dommages pris en charge par lui-même ou ses assureurs.

Si, à l'occasion d'une panne ou avarie, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE se trouvait amené à remplacer dans son ensemble un matériel important, il devrait en aviser le CLIENT, de manière à ce qu'il examine l'intérêt qu'il pourrait avoir, compte tenu de l'évolution de la technique, à substituer aux appareils à remplacer, des matériels de principe ou de puissance mieux adaptés à la poursuite de l'exploitation, non seulement jusqu'à la fin du contrat, mais également au-delà de la date de son expiration.

En fonction des solutions adoptées, le CLIENT pourra soit participer aux dépenses de renouvellement, soit convenir avec l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE d'un aménagement des redevances. L'accord fera l'objet d'un avenant, le tout dans la limite du coût de remplacement à l'équivalent, de l'équipement défaillant.

9.2 Limites de la Garantie Totale

La Garantie Totale s'applique au seul matériel désigné en annexe 1, à l'exclusion de tout autre.

Sont donc exclus de la Garantie Totale, toutes les installations, partie d'installation, non repris à l'inventaire des installations couverts par la Garantie Totale, tous équipements ou ouvrages enterrés, les canalisations ou parties de canalisations enrobées dans la maçonnerie, les canalisations d'eau et de gaz qu'elles soient ou non enterrées, tous les équipements situés hors chaufferie ou sous station y compris tous réseaux de chauffage, tous les ouvrages de génie civil y compris les cheminées et les locaux abritant les chaufferies et les sous stations, ainsi que tout fait d'un tiers ou du CLIENT lui-même, toute cause extérieure aux installations, tout cas de force majeure.

10. PERMANANCE DE L'EXPLOITATION

L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE doit être en mesure d'assurer ses obligations toute l'année, sans interruption.

11. PRIX

En contrepartie des prestations de maintenance, L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE facturera au CLIENT de la prise d'effet du CONTRAT à son terme [au autre à détailler] la somme annuelle et forfaitaire de :

P2 XXX €HT
(XXX Euros)

P3 XXX €HT
(XXX Euros)

L'année de prise d'effet du CONTRAT et celle de son terme, cette somme sera appelée *prorrata*

temporis.

Ce prix est basé sur les conditions économiques en vigueur en XXX 20XX.

Il sera révisé par application de l'article 12 suivant.

Il sera majoré sur les factures du montant des taxes à acquitter, suivant les taux et en application du régime fiscal en vigueur lors de l'établissement de la facturation. Ces taxes devront apparaître dans le libellé des factures.

Il est précisé, pour mémoire, qu'à la signature du présent contrat, le prix net hors taxes, ci-dessus, est uniformément passible de la T.V.A. au taux de :

- Ⓢ T.V.A. de 7% pour le prix P2 (Immeuble achevé depuis plus de 2ans et utilisé à plus de 50% à usage d'habitation)
- Ⓢ 80% du prix P3 à 7% de T.V.A. et 20% du prix P3 à 19,6% de T.V.A.

12. REVISION DES PRIX

Le prix P2 de base indiqué à l'article 11 précédent, établi à partir des conditions économiques connues en Mars 2012 sera révisé tous les 1^{er} Janvier par application de la formule suivante:

$$\mathbf{P2 = P2o (0,15 + 0,70 \frac{ICHT-IME}{ICHT-IMEo} + 0,15 \frac{FSD1}{FSD1o})}$$

Formule dans laquelle :

P2 = Nouveau prix de règlement des prestations,

P2o = prix initial à la date d'établissement du marché défini dans le contrat,

ICHT- IME = Dernier indice connu à la date de révision du coût horaire du travail, « industries mécaniques et électriques » et défini dans le contrat,

FSD1 = Dernier indice connu à la date de mise en place du marché des Produits et services divers 1 et défini dans le contrat,

ICHT-IMEo = dernier indice connu : 108,4 (valeur Octobre 2011),

FSD1o = dernier indice connu : 130,4 (valeur Janvier 2012).

Le prix P3 de base indiqué à l'article 11 précédent, établi à partir des conditions économiques connues en XXX 20XX sera révisé tous les 1^{er} Janvier par application de la formule suivante:

$$\mathbf{P3 = P3o (0,15 + 0,85 \frac{BT40}{BT40o})}$$

Formule dans laquelle :

- P3 = Nouveau prix de règlement des prestations,
P3o = prix initial à la date d'établissement du marché défini dans le contrat,
BT40 = Dernier indice connu à la date de révision de l'indice BT « chauffage central »,
BT40o = dernier indice connu : 992,3 (valeur Novembre 2011)

13. CONDITIONS DE PAIEMENT

13.1 L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE adressera semestriellement d'avance ses factures au CLIENT, les :

15 Janvier pour le 1^{er} semestre
15 Juillet pour le 2^{ème} semestre

13.2 Et le CLIENT les réglera par virement à 30 jours, au plus tard les:

15 Février pour le 1^{er} semestre
15 Août pour le 2^{ème} semestre

13.3 En cas de retard de paiement par le CLIENT, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE pourra, de plein droit, quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure, suspendre ses prestations.

13.4 Si le défaut de paiement se prolongeait huit jours après l'envoi par l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE d'une seconde lettre recommandée expédiée au moins quinze jours après la première, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE aura la faculté de résilier le présent contrat, et d'entamer vis à vis du CLIENT, toutes poursuites de droit commun pour obtenir le remboursement des redevances, intérêts de retard à trois fois le taux d'intérêt légal compris, qui lui seront dus, et toutes indemnités qu'il jugera équitables pour compenser la non-exécution du contrat. L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE pourra, en outre, toujours de plein droit, retirer le matériel qu'il aura pu installer.

14. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour la durée suivante :

- Le maintien des installations thermiques en l'état afin d'éviter toutes dérives des consommations énergétiques est assuré à compter de la signature de ce contrat et jusqu'à la réception des travaux par le CLIENT.

Durée théorique de cette prestation : XXX mois

Echéance théorique de cette prestation : XX XXX 20XX

- La conduite et la maintenance des installations thermiques (décrites en Annexe) avec obligation de performance énergétique sont assurées pour une durée de XX ans à compter de la réception des travaux par le CLIENT.

Date d'effet théorique de cette prestation : XX XXX 20XX

Echéance théorique de cette prestation : XX XXX 20XX

15. EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée du contrat, L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE aura seul le droit d'assurer le fonctionnement des appareils qui en sont l'objet.

16. CONTROLE ET CONFORMITE DES INSTALLATIONS

- 16.1* Si les installations, objet du présent contrat, doivent subir périodiquement le contrôle d'un organisme agréé, ce contrôle sera effectué à la diligence et aux frais du CLIENT.
- 16.2* Si ces installations doivent être modifiées pour les rendre conformes à la réglementation en vigueur, ou à tout autre texte légal postérieur, les travaux nécessaires seront effectués aux frais du CLIENT.
- 16.3* L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE aura l'obligation d'informer le CLIENT des nouvelles réglementations.

17. INTERRUPTION OU INSUFFISANCE DU SERVICE DECHEANCE

- 17.1* L'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE devra toujours être en mesure d'assurer son service conformément aux clauses du présent contrat.
- 17.2* Au cas où l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE serait dans l'obligation, par suite d'incidents ou accidents de fonctionnement, d'interrompre son service pendant un certain temps, il devrait en aviser aussitôt le CLIENT et se concerter avec lui pour réduire au minimum la gêne en découlant pour les occupants des locaux.
- 17.3* En cas d'interruption des prestations d'une durée supérieur à 48 heures, en dehors des cas de force majeure, le CLIENT sera en droit de retenir à l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE une pénalité journalière égale au 1/365 èmes de la part de redevance annuelle correspondant aux prestations "P2" non réalisées.
- 17.4* Dans les cas de force majeure, il faut comprendre :
L'arrêt du courant de l'E.D.F., l'arrêt de fourniture d'eau et de combustible, le cas de guerre, grèves, émeutes, et également tous événements indépendants de la volonté de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE et n'ayant pu être prévus par lui.

- 17.5 Si le service venait à être interrompu durant plus de 48 heures, en dehors des cas de force majeure, le CLIENT pourra, l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE entendue, assurer ou faire assurer par un tiers, le service.
- 17.6 En outre, si l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE n'était pas en mesure d'assurer à nouveau le service après interruption générale de huit jours, elle pourra, huit jours après mise en demeure restée sans effet, être déchue du présent contrat.
- 17.7 La résiliation sera acquise de plein droit en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens de l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE.

18. CESSION DE CONTRAT

Toute cession du présent contrat ne pourra avoir lieu qu'avec l'accord du CLIENT.

19. EXPIRATION DU CONTRAT

Le CLIENT aura la faculté de prendre pendant les trois derniers mois du contrat, toutes mesures utiles pour assurer la continuité de l'exploitation à l'expiration du contrat à condition de prendre à sa charge tous les frais supplémentaires qui en découleront, et de réduire au minimum la gêne qui en résultera pour l'ENTREPRISE DE SYSTEME ENERGETIQUE.

Fait à XXX,

Le

**POUR LE GROUPEMENT
(cachet & signature)**

**POUR LE CLIENT
(cachet & signature)**

ANNEXE 1
LISTE DU MATERIEL PRIS EN CHARGE

XXX :

-
-

XXX
XXX

ANNEXE 2
PROGRAMME DE MAINTENANCE

CAHIER DE GARANTIE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Copropriété
Adresse

SOMMAIRE

1. GARANTIE DE PERFORMANCE	51
2. PERIMETRE CONCERNE PAR LA GARANTIE	51
3. SITUATION DE REFERENCE	51
4. OBJECTIFS DE PERFORMANCE : CONSOMMATION GARANTIE.....	53
5. MESURE ET VERIFICATION DE LA GARANTIE	54
6. CAS DE SUR PERFORMANCE.....	55
7. CAS DE SOUS PERFORMANCE	55

Le présent cahier fait parti du contrat de Rénovation & Maintenance avec Garantie de Performance Energétique réalisé sur la copropriété :

Copropriété
Adresse

1. GARANTIE DE PERFORMANCE

Le GROUPEMENT, à l'exception de l'ARCHITECTE, garantit au CLIENT l'amélioration de la performance énergétique des immeubles désignés au paragraphe 2 ci-après. La garantie oblige les membres du GROUPEMENT (à l'exception de l'ARCHITECTE) solidairement.

A cet effet, il s'engage à respecter chaque année et pendant toute la durée du contrat:

- (i) un pourcentage de diminution des consommations énergétiques par rapport à la situation de référence décrite au paragraphe 3 ci-après, et
- (ii) pour chaque année un objectif de consommation exprimé en quantité d'énergie.

La performance énergétique est vérifiable et mesurée annuellement selon les modalités décrites au paragraphe 5 ci après.

Si les objectifs de performance fixés par les Parties ne sont pas respectés, le GROUPEMENT est redevable d'une pénalité calculée suivant les modalités précisées au paragraphe 7.

La garantie est consentie pour une durée de XX ans commençant à courir à compter de la réception des travaux par le Client.

2. PERIMETRE CONCERNE PAR LA GARANTIE

Le périmètre couvert par la garantie est la copropriété XXX.

[Préciser s'il existe plusieurs bâtiments si la performance s'apprécie globalement ou non]

3. SITUATION DE REFERENCE

Afin de pouvoir apprécier les effets d'amélioration de la performance énergétique des prestations fournies par le GROUPEMENT, une situation de référence (Situation de Référence ou NT) est définie.

La Situation de Référence est établie sur la base de la moyenne des consommations énergétiques annuelles totales relevées aux compteurs [décrire lesquels et préciser le type d'énergie] durant les années XXX (Période de Référence).

Elle s'exprime en **XXX**.

$$NT = NB + (q * M)$$

Où :

q (ECS) : quantité annuelle moyenne de chaleur nécessaire au réchauffage de 1 mètre cube d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) sur la Période de Référence.

M : nombre de mètres cubes annuel moyen d'ECS fournis sur la Période de Référence

NB : quantité annuelle moyenne de chaleur fournie sur la Période de Référence par [le réseau de chaleur / ou autre à préciser] nécessaire pour le chauffage des locaux. Etant précisé que NB est corrigé comme suit pour déterminer quelle aurait été la consommation énergétique d l'Immeuble, avant travaux, dans des conditions climatiques moyenne par référence à la moyenne trentenaire des DJU calculés par Météo France sur la station d'XXX (DJU initial) :

$NB = (\text{quantité moyenne de chaleur effectivement fournie sur la Période de Référence} \times \text{DJU initial}) / \text{DJU moyen de la Période de Référence}$

NT : consommation annuelle moyenne de chaleur totale fournie par [le réseau urbain / ou autre à préciser] sur la Période de Référence

Les valeurs initiales de consommations moyennes sur XX années sont les suivantes :

- NB = **XXX** MWh/an
- q = **XXX** MWh/m³ (Valeur fourni par l'exploitant actuel)
- M = **XXX** m³/an

Ainsi, pour l'application de la garantie, la situation de référence est la suivante :

$$\underline{NT = XXX \text{ MWh}}$$

pour XXX DJU et et XXX M3 d'ECS.

4. OBJECTIFS DE PERFORMANCE : CONSOMMATION GARANTIE

Après réalisation des travaux et grâce à la conduite et à la maintenance régulière des installations, le GROUPEMENT s'engage à diminuer la consommation d'énergie nécessaire au chauffage et à l'Eau Chaude Sanitaire de **XXX% par rapport à la Situation de Référence.**

Le GROUPEMENT s'engage ainsi à ce que la consommation énergétique annuelle de la copropriété dans des conditions climatiques moyennes, n'excède pas la valeur suivante (« Consommation Garantie » ou « N1T1 ») :

Soit $N1T1 = XX/100 \times NT$

Avec :

$N1T1 = N1B1 + (q1 \times M)$

N1B1 : quantité de chaleur théoriquement nécessaire au chauffage des locaux après travaux.

- q1 : quantité annuelle moyenne de chaleur nécessaire au réchauffage de 1 mètre cube d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) après travaux. (Valeur conservé sur toute la durée du contrat)

M : nombre de m³ d'ECS fournis dans l'année

N1T1 = XXX MWh

pour XXX DJU et XXX M3 d'ECS.

5. MESURE et VERIFICATION DE LA GARANTIE

5.1. A la date de prise d'effet de la garantie précisée au paragraphe 1, le syndic de copropriété et le GROUPEMENT, représenté par son mandataire, procéderont à un relevé contradictoire des compteurs de la copropriété (Chauffage + Eau Chaude Sanitaire), qui sera consigné dans un procès verbal établi en double exemplaire et signé des deux parties.

A la date anniversaire de la prise d'effet de la garantie précisée ou le premier jour ouvré suivant, le syndic de copropriété et le GROUPEMENT se réuniront pour vérifier contradictoirement l'atteinte ou non de la Consommation Garantie, par référence aux indicateurs suivants.

Paramètre	Moyen de mesure
Consommations énergétiques (Chauffage + Eau Chaude Sanitaire) de l'exercice (NT)	Validation volumétrique aux compteurs (Chauffage + Eau Chaude Sanitaire)
Degrés Jours Unifiés de l'exercice (DJU)	Relevés Météo France station météo de XXX.

Ils procéderont à un relevé contradictoire des compteurs (Chauffage + Eau Chaude Sanitaire) de la copropriété et détermineront, par soustraction avec les montants relevés l'année précédente, la consommation énergétique de l'année écoulée.

5.2. A la fin de chaque exercice annuel, on calcule la Consommation Garantie Corrigée de l'exercice (N1'T1) de la manière suivante :

$$(N1'T1) = N1'B1 + (q1 * M')$$

Avec :

$$N1'B1 = N1B1 * (DJU_{\text{exercice}} / DJU_{\text{moyen de la Période de Référence}})$$

M' = nombre de m³ d'ECS fournis dans l'exercice.

On compare ensuite la Consommation Garantie Corrigée (N1'T1) à la consommation énergétique de l'exercice, déterminée par les Parties dans les conditions du paragraphe 5.1, pour valider le respect de la garantie.

5.3. Les Parties consigneront leurs constats et calculs dans un procès verbal établi en double exemplaire et signé des deux parties.

Le CLIENT s'engage à cette fin à fournir tous documents ou informations en sa possession et qui seraient nécessaires à ces vérifications.

En cas de désaccord entre les Parties, elles s'en remettront à l'avis d'un expert désigné d'un commun accord entre elles. En cas de désaccord sur l'identité dudit expert, celui-ci sera désigné par le président du tribunal compétent, statuant en référé, et saisi par la Partie la plus diligente.

6. CAS DE SUR PERFORMANCE

Si la quantité de combustible réellement consommée à la fin d'un exercice annuel (NT) est inférieure à la Consommation Garantie Corrigée (N1'T1) pour cet exercice, le GROUPEMENT et le CLIENT partagent la somme économisée avec la clé de répartition suivante :

- XX% pour le CLIENT,
- XX% pour le GROUPEMENT.

7. CAS DE SOUS PERFORMANCE

Si la quantité de combustible réellement consommée à la fin d'un exercice annuel (NT) est supérieure à la Consommation Garantie Corrigée (N1'T1) pour cet exercice, le GROUPEMENT verse au CLIENT une pénalité.

Cette pénalité est calculée comme suit :

$$\text{PENALITE} = (\text{NT} - \text{N1'T1}) \times \text{P}$$

Avec :

- (NT-N1'T1) en XXX
- **P le prix unitaire du XXX fixé à XX€.**

P est définitivement fixé au montant ci-dessus, pour toute la durée de la garantie, sans indexation ni révision au cours du contrat.

Le GROUPEMENT s'acquittera par cheque de la pénalité dans les trente jours de la réunion organisée au 5, ou en cas de différend, de la levée de ce différend.

A défaut de paiement à la date convenue, la pénalité sera productive d'intérêt au taux 3%.

8. REFERENTIEL D'UTILISATION DES LOGEMENTS

Les objectifs de performance ont été déterminés sur la base des modalités d'utilisation précises des immeubles concernés et d'un niveau de confort arrêté entre les Parties.

L'ensemble de ces éléments constitue le référentiel d'utilisation ci-dessous décrit :

Paramètres	Référentiel	Commentaires
Température dans les logements.	XX°C +/- 1°C	Cette température est garantie à l'intérieur des logements jusqu'à -7°C extérieure. En dessous de -7°C extérieure, l'exploitant devra assurer la température la plus proche possible de cette hypothèse. (cf. cahier de conduite et maintenance des installations thermiques)
Météo	DJU _{ini} = XXX	Il s'agit de la moyenne trentenaire des DJU calculés par Météo France sur la station de XXX.
Surface chauffée.	XX logements	
Consommation d'ECS pour la résidence	M = XXX m ³	Consommation d'ECS pour la résidence
Saison de chauffe	XX mois	A titre indicatif de xxx à xxx

Les conséquences de la variation des paramètres liés à la météo sont couvertes par l'établissement annuel d'une Consommation Garantie Corrigée.

Pour toute modification significative de ces paramètres ainsi que toute modification des autres paramètres, par exemple la modification de la surface chauffée, de la consommation d'ECS ou de la température des logements, les Parties se rapprocheront pour ajuster, à la hausse ou à la baisse, temporairement ou définitivement, la Consommation Garantie (N1T1) au titre du Contrat. Etant précisé que la vacance de moins de 30 % des logements ne sera pas considérée comme modifiant significativement les paramètres liés à la surface chauffée.

Si dans ce cadre, des études complémentaires devaient être réalisées, elles seraient confiées au BUREAU D'ETUDE THERMIQUE et/ ou à l'ARCHITECTE. Les frais en seront supportés par le CLIENT à charge pour lui de les refacturer, le cas échéant, aux copropriétaire(s) responsable de la modification de ces paramètres.

Fait à XXX,

Le

POUR LE GROUPEMENT
(cachet & signature)

POUR LE CLIENT
(cachet & signature)