



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

# KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane  
der öffentlichen Bauherren  
Conférence de coordination des services de la construction  
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics  
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione  
e degli immobili dei committenti pubblici  
Coordination Group for Construction and Property Services

# Guide de la KBOB pour la conservation des ouvrages :

## acquisition de prestations de maintenance technique

**Version 1, état au 20.12.2023**

**Document de suivi du « Guide d'utilisation pour les contrats de  
maintenance KBOB »**

**Membres de la KBOB**

OFCL, armasuisse, domaine des EPF, OFROU, OFT, DTAP, ACS, UVS

**Secrétariat de la KBOB**

Fellerstrasse 21, 3003 Berne

[kbob@bbl.admin.ch](mailto:kbob@bbl.admin.ch), [www.kbob.ch](http://www.kbob.ch)

## Table des matières

|                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Remarques concernant la traduction .....</b>                                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>1. Objet.....</b>                                                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>2. Champ d'application .....</b>                                                                                                  | <b>7</b>  |
| <b>3. Contrat de maintenance ou contrat-cadre pour prestations de maintenance ?</b>                                                  | <b>9</b>  |
| <b>4. Spécification des prestations de maintenance technique.....</b>                                                                | <b>11</b> |
| 4.1 Modèle de prestations selon la norme SIA 469 .....                                                                               | 11        |
| 4.2 Définition des prestations selon le ProLeMo 2021 du Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB)..... | 12        |
| 4.3 Modèle de prestations pour le contrat de maintenance de la KBOB .....                                                            | 13        |
| 4.4 Description des prestations .....                                                                                                | 13        |
| <b>5. Types d'acquisition et risques inhérents .....</b>                                                                             | <b>16</b> |
| 5.1 Types d'acquisition.....                                                                                                         | 16        |
| 5.2 Risques inhérents à l'acquisition.....                                                                                           | 17        |
| <b>6. Procédure d'acquisition et critères d'adjudication .....</b>                                                                   | <b>18</b> |
| 6.1 Procédure d'acquisition.....                                                                                                     | 18        |
| 6.2 Gestion des contrats existants .....                                                                                             | 18        |
| 6.3 Bonnes pratiques en matière d'acquisition de prestations de maintenance .....                                                    | 18        |
| <b>7. Le contrat de maintenance .....</b>                                                                                            | <b>19</b> |
| 7.1 Objet du contrat et utilisation pratique.....                                                                                    | 19        |
| 7.2 Dispositions contractuelles détaillées .....                                                                                     | 20        |
| <b>8. Conditions générales contractuelles KBOB pour les prestations de maintenance .....</b>                                         | <b>28</b> |
| 8.1 Objectifs des conditions générales et utilisation pratique .....                                                                 | 28        |
| 8.2 Conditions contractuelles en détail .....                                                                                        | 28        |
| <b>Annexe 1 Exemples de descriptions de prestations de maintenance .....</b>                                                         | <b>36</b> |

## **Remarques concernant la traduction**

Les normes et les standards utilisés dans la gestion des biens immobiliers sont désignés par des termes différents en Suisse et en Allemagne. On trouve soit des homonymes (le même terme a une signification différente dans les normes suisses et dans les normes allemandes), soit des synonymes (des termes différents sont utilisés pour la même signification).

Cette situation, qui génère parfois des malentendus importants, est expliquée en détail aux points 4.1 « Modèle de prestations selon la norme SIA 469 » et 4.2 « Définition des prestations selon le ProLeMo 2021 du Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB) ». Afin d'assurer la comparabilité et la cohérence des guides dans les différentes langues, ces passages ont été intégralement traduits, même si, pris isolément, ils sont peu pertinents pour le français.

## 1. Objet

Norme SIA 469/1997

Le présent guide adopte la terminologie et les définitions de la norme SIA 469/1997 « Conservation des ouvrages ». Cette norme désigne :

- les structures porteuses ;
- les enveloppes de bâtiment ;
- les aménagements intérieurs, et
- les installations (technique du bâtiment, par ex.)

comme autant d'éléments des ouvrages de construction.

Installations – prestations de maintenance technique

Le présent guide a pour objet l'exploitation et la conservation des installations d'un ouvrage. Il ne traite pas plus avant de la structure porteuse, de l'enveloppe du bâtiment, ni des aménagements intérieurs. Il appelle « prestations de maintenance technique » les prestations nécessaires à l'exploitation et à la conservation des installations.

Le présent guide vise à faciliter l'acquisition, dans le cadre de la conservation d'ouvrages, de prestations concernant soit un corps de métier spécifique (chauffage, ventilation ou climatisation, par ex.), soit des aménagements ou des équipements mobiles techniques pour les bâtiments (extincteur portatif, par ex.). Le guide expose les différents types d'acquisition avec leurs avantages et leurs inconvénients en indiquant le cadre juridique applicable à chacun.

eCCC-Bât

Dans le code des coûts de construction par éléments Bâtiment SN 506 511, 2020 (eCCC-Bât), les installations techniques sont décrites en particulier dans le groupe principal D « Installations ». En matière d'exploitation et de conservation, il faut toujours prendre en considération les groupes principaux B à J en raison des dépendances et des interactions qui existent entre les installations techniques et les autres éléments d'un ouvrage. Ce sujet est approfondi au chap. 2 Champ d'application.

Subordination au guide de la KBOB pour l'acquisition de prestations dans le domaine de la gestion des bâtiments

Le présent guide traite d'un aspect spécifique de l'acquisition de prestations effectuées dans le domaine de la gestion des bâtiments. Il est subordonné au guide « Acquisition de prestations effectuées dans le domaine de la gestion des bâtiments » et ne reprend pas les déclarations qui s'y trouvent concernant le cadre légal, la procédure, les critères d'aptitude et d'adjudication, la procédure d'évaluation des offres, etc.

Subordination au guide de la KBOB pour les acquisitions fondées sur des contrats-cadres dans les domaines de la construction et de la gestion des bâtiments

Le présent guide est également subordonné au « Guide pour les acquisitions fondées sur des contrats-cadres dans les domaines de la construction et de la gestion des bâtiments », auquel le lecteur est renvoyé s'agissant de l'utilisation de contrats-cadres.

Compléments

L'annexe 1 fournit plusieurs exemples de descriptions de prestations techniques. Ces exemples constituent une variante envisageable qu'il faut toutefois adapter au cas par cas :

- Exemple 1 Caractéristiques de performance d'une installation d'extinction à l'eau (installation relevant de la sécurité)
- Exemple 2 Caractéristiques de performance d'un extincteur portatif (équipement relevant de la sécurité)
- Exemple 3 Caractéristiques de performance d'un ascenseur (installation de transport)

La KBOB fournit le document n° 70 comme modèle pour la description des prestations de maintenance.

Les modèles de contrat ci-après de la KBOB complètent le guide pour l'acquisition de prestations de maintenance (leur présentation est approfondie au chap. 7) :

- Doc 75 : Contrat de maintenance
- Doc 76 : Contrat-cadre pour prestations de maintenance
- Doc 77 : Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre

Vue d'ensemble des documents

La figure 1 ci-dessous donne une vue d'ensemble du classement des documents évoqués plus haut.

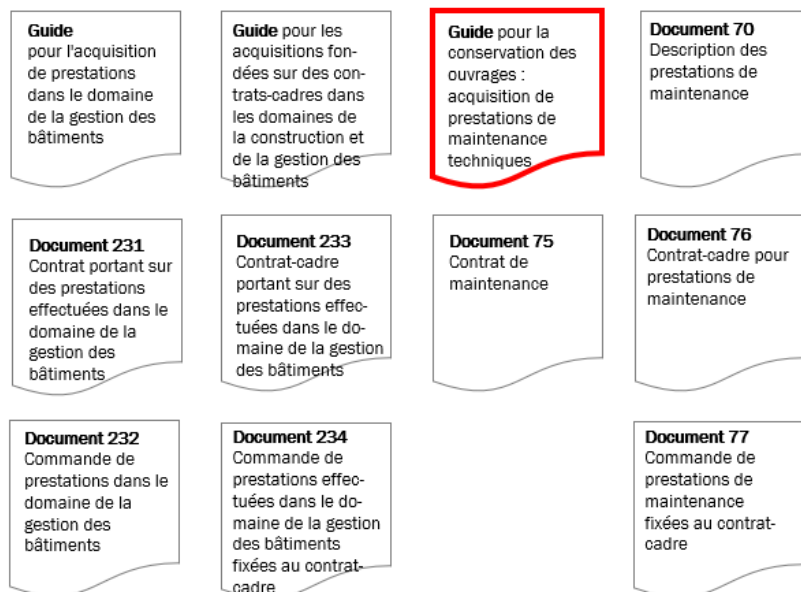


Figure 1 : Vue d'ensemble des documents relatifs à l'acquisition de prestations de maintenance

Tout appel d'offres en vue de l'acquisition de prestations de maintenance doit définir avec précision les prestations à fournir. Plus la description des prestations est claire dans les documents d'appel d'offres, plus les offres seront précises et, par conséquent, elles pourront mieux être comparées.

Cockpit KBOB et TRIAS

Pour la procédure d'appel d'offres, on utilisera de préférence les instructions et les modèles habituels qui sont mis à la disposition des services d'achat. Outre les guides et le [cockpit](#) de la KBOB (tout en bas de la page), le « guide pour les marchés publics [TRIAS](#) » fournit à la Confédération, aux cantons, aux villes et aux communes une plateforme commune qui propose des informations complètes et des liens.

Avec le contrat standard pour les prestations de maintenance assorties des conditions générales, la KBOB a élaboré un complément sur mesure. Il existe en deux variantes : le contrat de maintenance et le contrat-cadre pour prestations de maintenance (voir les documents 75 à 77 ci-dessus, tous les trois également dans le [cockpit de la KBOB](#)).

Utilisation des documents standard

Ce guide explique aux services d'achat comment mettre à profit les nouveaux documents pour leurs besoins en matière d'appel d'offres de prestations de maintenance. Il commente aussi brièvement les différentes dispositions du contrat de maintenance et du contrat-cadre pour prestations de maintenance (ci-après « contrats de maintenance de la KBOB »).

Instructions pratiques

Ce guide n'a pas valeur de prescriptions, mais sert plutôt d'instructions pour l'acquisition de prestations de maintenance. Il contribue en outre à ce que, lors de l'adjudication de prestations de maintenance, la clarté règne pour les parties intéressées en ce qui concerne les prestations à fournir et les autres conditions contractuelles, de façon que la fourniture des prestations se déroule sans accroc.

## 2. Champ d'application

Le présent guide convient bien pour les corps de métier ci-après (groupes d'installations et de parties d'ouvrage) répertoriés dans l'eCCC-Bât :

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Éléments visés par le guide                           | <p>E Revêtements de façades et de murs contre terre</p> <p>E03 Éléments incorporés dans façades</p> <p>F Toitures</p> <p>F01 Couvertures</p> <p>F02 Éléments incorporés dans toitures</p> <p>D Installations</p> <p>D01 Installations électriques</p> <p>D05 Installations de chauffage</p> <p>D06 Installations de réfrigération</p> <p>D07 Installations de ventilation et de conditionnement d'air</p> <p>D08 Installations de distribution d'eau</p> <p>D09 Installations pour eaux usées</p> <p>G05 Équipements fixes, dispositifs de protection</p> <p>G06 Prestations complémentaires aux aménagements intérieurs</p> <p>H Installations spécifiques</p> <p>H01 Installations de production</p> <p>H02 Installations de laboratoire</p> <p>H03 Cuisines industrielles</p> <p>H04 Buanderies, installations de nettoyage</p> <p>H05 Installations de santé</p> <p>H06 Installations destinées à la formation et à la culture</p> <p>H07 Installations sportives et de loisirs</p> <p>H09 Autres installations spécifiques</p> <p>I05 Installations, à l'extérieur</p> <p>I06 Mobilier et engins, à l'extérieur</p> <p>J Ameublement, décoration</p> <p>J01 Mobilier (y c. signalétique)</p> |
| Délimitation entre installations et parties d'ouvrage | <p>L'eCCC-Bât fait une distinction entre les « installations » (généralement fixes, par ex. les installations d'extinction par arrosage), et les « parties d'ouvrage » (équipements souvent mobiles, par ex. les extincteurs portatifs). Le présent guide convient aussi bien pour les premières que pour les secondes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Limite du champ d'application                         | <p>Le modèle de prestations du guide convient moins, voire pas du tout, aux prestations liées à la conservation des ouvrages (voir la norme SIA 469). Il s'agit en particulier des installations suivantes énumérées dans l'eCCC-Bât :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Parties d'ouvrage exclues                             | <p>C Gros œuvre</p> <p>C01 Fondations, radiers</p> <p>C02 Parois porteuses</p> <p>C03 Piliers</p> <p>C04 Structures porteuses de planchers et toitures</p> <p>C05 Prestations complémentaires au gros œuvre</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|     |                                                |
|-----|------------------------------------------------|
| E   | Revêtements de façades et de murs contre terre |
| E01 | Revêtements de murs contre terre               |
| E02 | Revêtements de façades                         |
| G   | Aménagements intérieurs                        |
| G02 | Revêtements de sols                            |
| G03 | Revêtements de parois                          |
| G04 | Faux-plafonds                                  |
| I   | Abords des bâtiments                           |
| I01 | Aménagements extérieurs                        |
| I02 | Ouvrages extérieurs                            |
| I03 | Espaces verts                                  |
| I04 | Surfaces en dur                                |
| I07 | Équipement, à l'extérieur                      |
| J   | Ameublement, décoration                        |
| J02 | Petit inventaire                               |
| J03 | Textiles                                       |
| J04 | Œuvres d'art                                   |



### 3. Contrat de maintenance ou contrat-cadre pour prestations de maintenance ?

#### Petites rémunérations

La plupart des prestations de maintenance sont des prestations importantes fournies à moindres coûts. C'est pourquoi les rémunérations annuelles liées à une installation unique ou à un ouvrage particulier varient généralement de quelques centaines à quelques milliers de francs.

#### Contrat de maintenance

Dans la pratique, il est souvent utile de conclure un contrat portant non pas sur un seul ouvrage ou une seule installation, mais sur plusieurs. Pour cette raison, le contrat de maintenance prévoit deux possibilités au point 4 : soit énumérer dans le contrat lui-même les différentes installations pour lesquelles les prestations de maintenance doivent être fournies, soit joindre une liste des installations au contrat. De cette manière, le contrat de maintenance peut englober aussi bien un petit nombre qu'un grand nombre d'installations.

#### Contrat-cadre

Étant donné que les services d'achat doivent parfois acheter des prestations de maintenance pour un grand nombre d'installations - et dans la mesure où ce nombre peut varier pendant la durée du contrat -, il est également nécessaire de disposer d'une plus grande flexibilité dans les bases contractuelles. Il peut donc s'avérer opportun d'acquérir des prestations pour plusieurs ouvrages auprès d'un seul partenaire contractuel. La KBOB a satisfait à ce besoin en élaborant le contrat-cadre pour prestations de maintenance, qui reprend les principes de son guide pour les acquisitions fondées sur des contrats-cadres dans les domaines de la construction et de la gestion des bâtiments.

Sur le plan du contenu, le contrat-cadre se différencie peu du contrat de maintenance. Il se compose essentiellement du document n° 76 « Contrat-cadre pour prestations de maintenance », qui fixe les conditions-cadres relatives à la fourniture des prestations, et du document n° 77 « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre », qui règle l'acquisition concrète de prestations de maintenance pour une installation donnée (ou plusieurs installations de même type).

#### Regroupement des prestations

Le service d'achat a désormais la possibilité de regrouper toutes les prestations de maintenance susceptibles d'être fournies par un soumissionnaire, en les réglementant une seule fois au niveau contractuel, après l'attribution du marché, au moyen du contrat-cadre pour prestations de maintenance. Pour la procédure, il peut utiliser le guide pour les acquisitions fondées sur des contrats-cadres dans les domaines de la construction et de la gestion des bâtiments, évoqué plus haut.

#### Conditions-cadres

Les conditions-cadres, qui doivent s'appliquer de la même manière à toutes les prestations, sont fixées dans le contrat-cadre

et, éventuellement, dans une description générale des prestations. Les prestations à fournir concrètement sont convenues contractuellement dans les commandes de prestations de maintenance basées sur le contrat-cadre et, si nécessaire, dans les descriptions de prestations spécifiques à chaque installation. Les conditions-cadres générales sont déclarées partie intégrante du contrat-cadre par une simple indication dans ledit contrat, ce qui suffit à les rendre applicables aux prestations concrètement fournies.

## 4. Spécification des prestations de maintenance technique

Prestations typiques du contrat

Le présent chapitre définit l'étendue des prestations de maintenance technique.

### 4.1 Modèle de prestations selon la norme SIA 469

Dans le présent guide, la KBOB reprend la terminologie de la norme SIA 469 « Conservation des ouvrages ». Contrairement à la norme allemande DIN, la SIA n'utilise pas le terme de « *Wartung* » (maintenance à proprement parler), mais les termes génériques de « *Überwachung* » (surveillance) et de « *Unterhalt* » (entretien). Le schéma ci-dessous indique la terminologie de la SIA 469 :

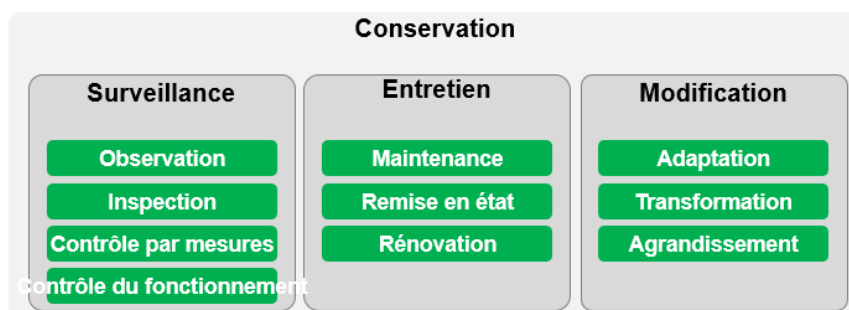


Figure 2 : Schéma de conservation des ouvrages selon la norme SIA 469

Les activités pertinentes pour les prestations de maintenance technique sont la surveillance et l'entretien des installations et des équipements.

La surveillance vise à faire le point sur l'état d'un ouvrage, à évaluer cet état et à en déduire des recommandations pour les étapes suivantes. L'entretien a pour objet la préservation ou la restauration d'une installation ou d'un équipement.

Maintenance

La maintenance vise à maintenir, par des mesures simples et régulières, le bon fonctionnement de l'ouvrage. Elle comprend la réparation des dommages mineurs. Elle fait partie intégrante des prestations de maintenance technique.

Remise en état

La remise en état sert à restaurer un ouvrage, c'est-à-dire à le rendre utilisable et sûr, pour une durée déterminée. Elle comprend généralement des travaux de grande envergure. Elle peut faire partie des prestations de maintenance technique ou s'acquies à part.

Les rénovations sont généralement programmées au cas par cas par le propriétaire et ne font pas partie des prestations de maintenance technique. Il en va de même de la partie relative à la modification pour la conservation des ouvrages.

## 4.2 Définition des prestations selon le ProLeMo 2021 du Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction (CRB)

ProLeMo 2021, processus

Le modèle de processus et de prestations pour le Facility Management (ProLeMo) 2021 ne parle pas non plus de « *Wartung* », mais emploie les termes « conservation » et « maintenance » de la norme SIA 469 sans les préciser davantage. Dès lors que ProLeMo est en place chez le mandant, les processus suivants sont pertinents pour l'acquisition de prestations de maintenance technique :

| <b>M</b>   | <b>Processus de production FM</b>                           |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| M3         | Gestion des processus                                       |
| M8         | Gestion de la qualité, de l'environnement et de la sécurité |
| M10        | Gestion des informations et des données                     |
| GS8        | Étude de conservation                                       |
| GS12       | Gestion des services                                        |
| GS13       | Assurance qualité et établissement de rapports              |
| <b>GF</b>  | <b>Surfaces et infrastructures</b>                          |
| <b>GFB</b> | <b>Mise à disposition</b>                                   |
| GFB3       | Exigences FM                                                |
| GFB9       | Structure de biens immobiliers                              |
| <b>GFW</b> | <b>Exploitation</b>                                         |
|            | <b>Gestion des surfaces et administration</b>               |
| GFW3       | Comptabilité de l'objet                                     |
| GFW7       | Gestion des données immobilières                            |
|            | <b>Exploitation et entretien</b>                            |
| GFW8       | Commande et coordination                                    |
| GFW9       | Maintenance                                                 |
| GFW14      | Assistance et traitement commandes                          |
| GFW15      | Fonctionnement de la centrale d'alarme                      |
| GFW16      | Sécurité du bâtiment                                        |
| <b>GFV</b> | <b>Valorisation</b>                                         |
| GFV1       | Résiliation des contrats de service                         |
| <b>GM</b>  | <b>Personnes et organisation</b>                            |
| GM3        | Gestion des accès et des clés                               |
| GM4        | Sécurité de l'information                                   |
| GM5        | Sécurité au travail et protection de la santé               |
| <b>U</b>   | <b>Processus de support FM</b>                              |
| U4         | Acquisition                                                 |
| U6         | Documentation et archivage                                  |

Chaque mandant peut s'en inspirer pour définir ses propres exigences.

### 4.3 Modèle de prestations pour le contrat de maintenance de la KBOB

La KBOB a défini le modèle de prestations ci-après pour l'acquisition de prestations de maintenance technique en s'inspirant des définitions de la norme SIA 469 et du ProLeMo 2021 du CRB.

Une prestation de maintenance technique se compose des éléments suivants :

| Composants                 | Désignation                                                                                                                                                                    | Standard                                                                                                                               |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planification              | La planification comprend la planification et le suivi réguliers des travaux indiqués ci-dessous conformément aux caractéristiques de performance convenues.                   | Oui                                                                                                                                    |
| Observation                | Vérifier par des contrôles simples et réguliers, généralement visuels, qu'un ouvrage reste adapté à l'usage prévu.                                                             | Facultatif. Généralement assuré par la conciergerie.                                                                                   |
| Inspection                 | Constater et évaluer l'état d'un ouvrage par un examen ciblé, généralement simple et visuel.                                                                                   | Oui                                                                                                                                    |
| Contrôle par mesures       | Surveiller certains paramètres clés par des mesures ; peut inclure une télésurveillance technique.                                                                             | Oui, selon le corps de métier (balourd d'un palier de pompe, par ex.)                                                                  |
| Contrôle du fonctionnement | Fournir la preuve du fonctionnement et de la capacité nominale des installations (pompes, moteurs, appareils, domotique, etc.) et d'autres parties d'un ouvrage.               | Oui, selon le corps de métier (degré d'efficacité d'une pompe à chaleur, par ex.)                                                      |
| Maintenance                | Garantir, par des mesures simples et régulières, qu'un ouvrage reste adapté à l'usage prévu. Comprend l'analyse des dysfonctionnements avec des délais d'intervention définis. | Oui                                                                                                                                    |
| Remise en état             | Restaurer un ouvrage, c'est-à-dire le rendre utilisable et sûr, pour une durée déterminée.                                                                                     | Facultatif: possibilité d'inclure des réparations et des pièces de rechange. Convient surtout pour les gros portefeuilles immobiliers. |
| Preuve                     | Prouver par écrit que les travaux ci-dessus ont été exécutés conformément aux formats et à la périodicité définis dans les caractéristiques de performance.                    | Oui                                                                                                                                    |
| Qualité                    | Surveiller et améliorer en permanence la qualité de la maintenance technique.                                                                                                  | Oui                                                                                                                                    |

### 4.4 Description des prestations

Chaque acquisition commence par la définition de la prestation désirée. Comme dans tous les contrats, la définition des prestations typiques pour le contrat revêt une importance capitale. Les paragraphes suivants montrent comment définir les prestations de maintenance de façon que les parties disposent d'une base claire, tant pour la procédure d'appel d'offres que pour la fourniture des prestations de maintenance.

Description générique  
des prestations

La KBOB recommande de fournir, dans la partie principale du contrat de maintenance technique, une description générique

des éléments de prestation définis ci-dessus et de les exposer de telle manière qu'ils soient faciles à intégrer dans l'environnement des processus et de la documentation du maître.

Description distincte  
des prestations

La KBOB recommande d'établir une description de prestation spécifique par corps de métier ou par type d'installation dans un document contractuel distinct, de façon qu'au-delà de la description générique, les prestations soient claires, compréhensibles et suffisamment détaillées pour les deux parties.

Degré de précision

La description des prestations contient toutes les installations, assorties des détails nécessaires, qui doivent faire l'objet de prestations. En plus de l'adresse ou de la description de l'emplacement, les règles d'accès et de sécurité applicables aux installations doivent également être précisées. En outre, les composants de l'installation et les travaux à accomplir doivent être décrits avec un degré de précision approprié. On renverra à cet effet aux bases légales existantes et aux prescriptions des fabricants. Le propriétaire (mandant) ne doit pas trop détailler les spécifications de ces prestations, de manière à garantir leur conformité aux dernières avancées techniques et aux prescriptions légales en vigueur, même si celles-ci changent pendant la durée du contrat de maintenance.

Pour ce qui est des installations relevant de la sécurité (protection anti-incendie, installations de transport, installations électriques, etc.), les prestations requises sont décrites dans différentes lois et ordonnances fédérales et cantonales (par ex : [Prescriptions de protection incendie 2015 de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie \[AEAI\]](#)), qui doivent être référencées dans la description des prestations (voir aussi l'exemple à l'annexe 1).

S'agissant des autres corps de métier techniques, il n'existe pas en Suisse de norme de prestation reconnue sur le plan national. On renverra ici aux normes en la matière de l'association allemande des constructeurs de machines et d'installations (*Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau [VDMA]*), notamment les «*Einheitsblätter*» VDMA 24186-0 à 24186-7 «*Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden*».

L'annexe 1 du présent guide fournit un exemple de bonne pratique pour les caractéristiques de performance des corps de métier : installation d'extinction à l'eau, ascenseur et extincteur portatif.

Regroupement de la  
description des prestations

Le contrat-cadre pour prestations de maintenance permet de fixer dans une description générale des prestations intégrée au contrat les conditions applicables à l'ensemble des prestations à fournir dans le cadre d'un gros projet. Une description détaillée des prestations peut être établie pour chacun des ou-

vrages ou chacune des installations (voire types d'installations) et intégrée au document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre ».

## 5. Types d'acquisition et risques inhérents

### 5.1 Types d'acquisition

Comme l'indique le guide de la KBOB pour l'acquisition de prestations dans le domaine de la gestion des bâtiments, un appel d'offres peut être axé sur les prestations ou fonctionnel. Pour l'acquisition de prestations de maintenance technique, il est recommandé de passer un appel d'offres axé sur les prestations avec spécification des prestations. Les appels d'offres fonctionnels (recouvrant, par ex., les dimensions bon fonctionnement, préservation de la valeur, durabilité et disponibilité) sont nettement plus complexes à mettre en œuvre et conviennent plutôt pour un volume de maintenance supérieur à 1 million de francs par an. Ils ne sont pas traités plus avant dans le présent guide.

Les différents types d'acquisition de prestations de maintenance technique axés sur les prestations sont les suivants :

- pour une première acquisition dans le projet de construction, deux variantes sont envisageables : soit l'acquisition du seul corps de métier dans le projet, soit l'acquisition du corps de métier lors de l'exploitation ultérieure, prestations de maintenance comprises. La seconde variante nécessite un effort de planification supplémentaire, mais produit généralement une mise en service de meilleure qualité et des frais de maintenance réduits pendant les premières années d'exploitation ;
- les prestations de maintenance comprennent généralement un forfait de prestations de base et des prestations supplémentaires à un prix unitaire défini (à l'heure, au mètre carré ou à la pièce, par ex.), qui sont facturées au coût réel. En principe, les prestations de base comme les prestations supplémentaires peuvent être calculées selon les deux méthodes. En général, les grosses réparations (composante « remise en état ») sont achetées sous forme de prestations supplémentaires, les autres composantes comme prestations de base. La KBOB recommande d'acquérir les prestations de base à prix fixe sur une base annuelle et par corps de métier ;
- Inclure les prestations supplémentaires (en particulier la remise en état) dans un forfait au moyen d'un contrat de service complet n'est généralement rentable que pour les volumes d'acquisition dépassant 1 million de francs par an ;
- l'acquisition d'un mandat intégré comprend plusieurs corps de métier ou bâtiments (portefeuille). Dans ce cadre, le mandataire prend généralement en charge des pans en-



tiers de planification et de pilotage de l'entretien technique. Cela permet au mandant de profiter des économies d'échelle du fournisseur et de dispenser d'autant son propre personnel des tâches de planification et de coordination des prestations de maintenance (gestion des fournisseurs) ;

- dans le cadre de l'économie circulaire, la servicisation gagne de l'importance. Elle consiste à mettre en location des appareils neufs ou de remplacement, prestations de maintenance technique comprises, pour une durée déterminée. Cela incite les fabricants à fournir des appareils faits pour durer et réparables, nécessitant un minimum de maintenance technique.

## **5.2 Risques inhérents à l'acquisition**

Toute acquisition s'accompagne, à différents moments, de risques de différentes natures qu'il faut maîtriser afin de remporter un succès maximal et d'acquérir des prestations de maintenance de haute qualité. Voici quelques exemples de risques typiques liés à acquisition de prestations de maintenance :

- listes d'installations et quantités incorrectes ou manquantes ;
- description incomplète des installations ;
- manque de précision de l'étendue des prestations ;
- délégation insuffisante de responsabilités au fournisseur des prestations ;
- critères d'acquisition trop restrictifs ;
- non-conformité au marché de l'objet de l'acquisition ;
- dumping suivi d'exigences de la part du fournisseur ;
- forme et périodicité des justificatifs de prestations (procès-verbaux, rapports, comptes rendus, saisie du temps de travail, etc.) insuffisamment décrites ;
- absence de convention sur la qualité.

## **6. Procédure d'acquisition et critères d'adjudication**

### **6.1 Procédure d'acquisition**

- Le guide de la KBOB pour l'acquisition de prestations dans le domaine de la gestion des bâtiments expose les différentes procédures d'acquisition.

### **6.2 Gestion des contrats existants**

Lors de l'acquisition de prestations de maintenance technique, il y a deux de prendre en compte les éléments suivants en ce qui concerne les contrats existants :

- vérifier leur date d'expiration. S'ils expirent pendant la nouvelle période du contrat de maintenance faisant l'objet de l'appel d'offres, il faut les inclure dans la procédure ;
- sachant que les gros portefeuilles comportent souvent des contrats-cadres pour certaines prestations de maintenance technique, vérifier s'il est possible de tirer parti d'un éventuel contrat préexistant avant de s'engager avec un nouveau prestataire.
- Lorsque l'appel d'offres vise à compléter des contrats existants, il faut avant tout veiller à la conformité des contrats, en s'assurant que le contrat de maintenance technique ne rendra pas caduques les éventuelles garanties du fabricant si le prestataire ne remplit pas certains critères fixés par le fabricant.

### **6.3 Bonnes pratiques en matière d'acquisition de prestations de maintenance**

Dans la pratique, l'acquisition de prestations de maintenance donne souvent lieu à un appel d'offres groupé pour plusieurs corps de métier afin d'obtenir non seulement des conditions plus favorables, mais aussi une uniformisation du portefeuille. Le fait de passer par un seul fournisseur pour plusieurs corps de métier réduit aussi considérablement le travail de pilotage. Ces deux facteurs contribuent à une gestion efficace des fournisseurs, paramètre essentiel pour la bonne réalisation des prestations de maintenance au quotidien.

## 7. Le contrat de maintenance

### 7.1 Objet du contrat et utilisation pratique

#### Modèles standard

La KBOB fournit trois modèles de contrat pour l'acquisition de prestations de maintenance :

- Doc 75 : Contrat de maintenance
- Doc 76 : Contrat-cadre pour prestations de maintenance
- Doc 77 : Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre

Les documents nécessaires pendant toute la durée de la procédure d'appel d'offres sont disponibles dans le cockpit de la KBOB.

Remarque : pour spécifier la description des prestations, la KBOB fournit le modèle n° 70 Description des prestations de maintenance.

Les modèles de contrat ont été conçus pour s'adapter facilement aux différentes situations. Le contrat-cadre a été élaboré à partir du contrat de maintenance. Celui-ci a été complété par quelques nouvelles dispositions et partagé en deux documents, le contrat-cadre pour prestations de maintenance proprement dit (doc 76) et le document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre » (doc 77). Les explications ci-après concernant le contrat-cadre portent sur les deux documents.

#### Variantes

Les contrats peuvent être téléchargés sous forme de fichiers Word sur site Internet de la KBOB ([www.kbob.ch/Publications](http://www.kbob.ch/Publications)). Ces modèles de contrat contiennent un grand nombre de dispositions non protégées en écriture et sont donc librement modifiables. Les services d'achat expérimentés peuvent ainsi les adapter aux différents besoins et les utiliser à diverses fins. Les organisations qui n'acquièrent que rarement des prestations de maintenance disposent quant à elles de documents standard, qui offrent un bon niveau de solutions pour de nombreuses situations.

Compte tenu de ces objectifs, les contrats contiennent des variantes à choix pour certaines dispositions. Quelques variantes prévoient des renseignements détaillés à présenter dans un document contractuel distinct et à annexer aux contrats proprement dits (ou au document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre »). Certaines fois, dans les cas les plus simples, il est possible d'inclure les spécifications requises directement dans un contrat et, ainsi, d'éviter des annexes supplémentaires.

Les contrats de maintenance doivent être adaptés aux besoins concrets des appels d'offres respectifs et doivent être joints

aux documents d'appel d'offres avec les conditions générales, en vue de l'établissement de l'offre.

CG de la KBOB

La KBOB a élaboré, pour les prestations de maintenance, des conditions générales (CG) qui complètent les contrats proprement dits dans certains domaines.

Autres conditions contractuelles  
ou  
générales

Si, pour certains types de prestations, d'autres conditions contractuelles ou générales sont applicables (émises, en particulier, par les organisations professionnelles), elles peuvent être déclarées partie intégrante du contrat et figurer sous le chiffre 2.2 du contrat. À noter que les principes de l'égalité de traitement des soumissionnaires et de la transparence interdisent de reprendre les conditions générales d'une entreprise dans une procédure d'appel d'offres. Si les conditions du soumissionnaire étaient admises, les offres seraient difficilement comparables. La reprise de conditions propre à une entreprise est envisageable dans le cas d'une adjudication de gré à gré, mais il importe d'examiner attentivement si elles tiennent suffisamment compte des intérêts du service d'achat.

## 7.2 Dispositions contractuelles détaillées

### Contrat de maintenance

#### **Page de couverture**

Tableau

La page de couverture commence par un tableau destiné à recevoir les données administratives du contrat, telles que la désignation de l'objet, les personnes responsables et différents numéros et dates.

Parties contractantes

Suivent les parties contractantes. Pour l'entreprise, et contrairement au contrat de mandataire ou au contrat d'entreprise de la KBOB, la communauté de mandataires n'est pas prévue (société simple), étant donné que cette forme de collaboration est moins courante dans le domaine de la maintenance. Si nécessaire, les indications relatives à la communauté constituée d'entreprises différentes doivent être spécifiées, l'entreprise responsable étant indiquée. Au besoin, on ajoutera les précisions nécessaires, par exemple l'emplacement des filiales, etc.

Généralités

#### **Chiffre 1 : Objet du contrat**

L'objet du contrat est indiqué succinctement et en termes généraux. Le cas échéant, le client peut le compléter en fonction du cas concret et le formuler de manière plus précise.

#### **Chiffre 2 : Éléments du contrat et leur ordre de priorité en cas de contradiction**

Ordre de priorité

Le contrat proprement dit est l'élément principal du contrat de maintenance et prime les autres éléments contractuels. En cas de contradiction, c'est l'ordre des éléments contractuels qui est

déterminant pour leur priorité, le document le plus récent primant l'ancien document.

Cette règle doit être observée dans toute la rédaction du contrat. On examinera en particulier, avant la publication de l'appel d'offres, si tous les éléments contractuels sont conformes au contrat proprement dit. En cas de contradiction, il faut soit corriger l'élément contractuel suivant ou, exceptionnellement, modifier le contrat en conséquence. De plus, il n'est pas nécessaire de régler ou de répéter dans les éléments contractuels ce qui est déjà fixé dans le contrat. D'une manière générale, les répétitions doivent être évitées, surtout si elles reprennent le même contenu mais avec d'autres termes. Il peut cependant être opportun de fournir des indications ou des explications supplémentaires dans les autres éléments contractuels.

CG de l'entreprise

La dernière phrase du chiffre 2 précise clairement que les conditions générales que l'entreprise joint à son offre (pour autant que les conditions contractuelles le permettent) ne sont applicables que si le service d'achat, en tant que client, les a expressément acceptées en tout ou en partie au chiffre 10 (« Accords spéciaux »). S'agissant du problème soulevé par la reprise des conditions générales de l'entreprise, le guide contient quelques renseignements utiles à la fin du chiffre 4.1 « Objectifs et utilisation pratique du contrat ».

### **Chiffre 3 : Définitions**

Par souci de clarté et pour faciliter la compréhension, le contrat contient des définitions de termes liés à l'exécution en temps voulu des prestations contractuelles. Si nécessaire, d'autres définitions peuvent être ajoutées.

Vue d'ensemble

### **Chiffre 4 : Prestations de l'entreprise**

Le chiffre 4 du contrat doit indiquer, sous la forme d'une vue d'ensemble, le genre de prestations de maintenance à fournir par l'entreprise. Il faut choisir entre :

- ☐ Maintenance
- ☐ Inspection (vérification et appréciation de l'état réel)
- ☐ Entretien (maintien de l'état souhaité)
- ☐ Remise en état (rétablissement de l'état souhaité)
- ☐ Remise en état planifiée
- ☐ Remise en état non planifiée à la suite d'une panne
- ☐ Examen de l'efficacité énergétique
- ☐ Autres prestations

DIN

Spécification des installations

Le contrat prévoit ensuite la possibilité, dans les cas les plus simples, de spécifier les installations directement sous le chiffre 4. Dans les cas plus complexes ou lorsqu'il y a un grand

nombre d'installations, on optera pour la variante avec une liste distincte des installations, à joindre en tant qu'annexe.

### **Chiffre 5 : Délais**

Ce chiffre également commence par le choix entre une réglementation détaillée dans une annexe et une réglementation plus simple précisée dans les dispositions ultérieures du contrat.

Sous les chiffres 5.1 à 5.4, il est possible, après avoir défini la disponibilité de l'entreprise, de déterminer au cas par cas si des temps d'exécution garantis sont nécessaires pour certaines prestations. Le chiffre 5.5 prévoit en outre la possibilité d'assurer le respect des délais garantis en association avec des peines conventionnelles.

### **Chiffre 6 : Rémunération**

Remarques préalables

Les prestations de maintenance sont généralement acquises en tant que prestations récurrentes sur une longue période. C'est pourquoi une rémunération tant aux prix de régie qu'à des prix fixes est prévue pour les prestations prévisibles et planifiables. Pour les prestations de maintenance à la suite d'une panne, la rémunération selon les prix de régie, répartie entre rémunération selon le temps employé et rémunération selon les coûts pour le matériel et les pièces de rechange, est couramment utilisée. Pour l'examen de l'efficacité énergétique, différents modes de rémunération sont possibles : rémunération à prix fixes en fonction de la grandeur et du type d'installation, modèles plus créatifs comme le versement à l'entreprise d'une quote-part de la réduction des frais due à l'amélioration de l'efficacité énergétique ou rémunérations à prix de régie. Ces modes de rémunération sont toutefois complexes pour l'adjudication des travaux et ne sont donc pas prévus par défaut dans le contrat.

#### **6.1 Montant de l'adjudication**

Sous ce chiffre figurent les montants de l'adjudication. Un éventuel rabais peut être indiqué sous forme d'un montant absolu ou sous forme d'un pourcentage.

#### **6.2 Récapitulation de la rémunération fixe**

Dans la spécification de la rémunération fixe, on indiquera clairement s'il s'agit d'une rémunération à prix global ou forfaitaire.

#### **6.3 Rémunération selon les prix de régie**

Ce chiffre contient différentes variantes de rémunération, dépendant de la quantité, du prix ou du temps.

#### **6.4 Adaptation de la rémunération en fonction des variations de prix**

Cette disposition désigne la date jusqu'à laquelle les rémunérations doivent être fixées, créant ainsi une base claire pour

l'établissement de l'offre par l'entreprise. Elle prévoit également l'application de la méthode paramétrique, couramment utilisée dans les organismes publics dans les procédures de calcul des variations de prix. Pour les travaux de régie, on peut se également se baser sur les listes de prix ou les montants de régie des entreprises, valables au moment de l'exécution. Si la variation de prix est calculée à l'aide de la méthode paramétrique, cela doit être indiqué et expliqué dans une annexe. Voir à cet égard le « Guide KBOB pour le calcul des variations de prix dans la construction », disponible sur le site Internet KBOB ([www.kbob.ch](http://www.kbob.ch) ⇒ Thèmes et prestations ⇒ Variations de prix ⇒ Guide).

Les variations de prix extraordinaires sont calculées selon les recommandations de la KBOB ([www.kbob.ch](http://www.kbob.ch) ⇒ Thèmes et prestations ⇒ Variations de prix ⇒ Facturation des variations extraordinaires des prix).

## **Chiffre 7 : Modalités financières**

### **7.1 Modalités de paiement**

Cette disposition contient des menus déroulants, permettant de définir aisément les modalités de paiement.

### **7.2 Facturation et paiement**

Dans cette disposition, les détails administratifs de facturation doivent être indiqués.

La deuxième partie de cette disposition contient la règle favorable aux entreprises selon laquelle les parties non contestées de la facture doivent être payées dans le délai fixé. Cette règle est désormais un élément standard de tous les contrats de la KBOB.

### **7.3 Escompte**

L'escompte est différent du rabais. En accordant un escompte, l'entreprise incite le client à régler rapidement sa facture. Cette précision a été prise en compte dans la formulation du chiffre 7.3. Il est recommandé de ne pas indiquer le délai pour l'escompte dans l'appel d'offres, mais de laisser à l'entreprise le choix d'accorder un escompte et, le cas échéant, d'indiquer le délai applicable.

### **7.4 Lieu de paiement**

Dans cette disposition, les modalités concernant le virement doivent être indiquées.

### **7.5 Prétentions des sous-traitants et des fournisseurs**

Depuis l'harmonisation des documents, cette disposition figure dans tous les contrats de la KBOB

Escompte et rabais

Paiement direct

**N. B. :** lorsque l'entreprise est consultée sur le paiement direct envisagé aux sous-traitants ou aux fournisseurs, il importe de



demander si possible son approbation et de la faire confirmer par écrit. Dans le cas contraire, il existe un risque de double paiement. Le client a en effet établi un rapport contractuel avec l'entreprise et non avec le sous-traitant ou le fournisseur, et il se peut que l'entreprise, malgré le paiement direct au sous-traitant, exige la rémunération due, au motif que la disposition du chiffre 6.10 du contrat (qui prévoit un effet libératoire à l'égard de l'entreprise) est inhabituelle, qu'elle n'a pas approuvé cette condition générale contractuelle et que cette disposition n'est donc pas valable pour elle.

### **Chiffre 8 : Interlocuteurs**

Ce chiffre contient, en plus des interlocuteurs usuels, des indications détaillées sur la ligne directe éventuelle (hotline).

Sûretés

### **Chiffre 9 : Sûretés financières**

Le contrat de maintenance contient également des dispositions relatives aux sûretés (garanties) et aux assurances. Comparé à la construction de bâtiments et à d'autres ouvrages (exécution de contrats d'entreprise), les risques liés à la fourniture de prestations de maintenance sont généralement moindres. Dans le domaine de la maintenance, il convient donc d'examiner attentivement si des sûretés financières susceptibles de renchérir le prix des prestations sont nécessaires. Pour cette raison, le contrat prévoit la première possibilité – renoncer à ces sûretés – tant sous le chiffre 9.1 « Sûretés (garanties) » que sous le chiffre 9.2 « Assurances ».

Le montant exigé pour l'assurance responsabilité civile professionnelle du chiffre 9.2 peut être adapté librement. Ce montant dépend des risques durant l'exécution de la prestation contractuelle. Une somme supérieure à 5 millions de francs ne se justifie que dans les cas motivés, car cette exigence entraîne normalement une modification de la couverture d'assurance de l'entreprise.

### **Chiffre 10 : Dispositions relatives à la protection des travailleurs, conditions de travail et égalité de traitement**

Il faut décider au plus tard à la conclusion du contrat si le non-respect des principes régissant la procédure énoncés aux art. 12 de la loi fédérale du 21 juin 2019 sur les marchés publics (LMP) et de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) expose ou non à une peine conventionnelle.

### **Chiffre 11 : Accords spéciaux**

#### **11.1 Obligations supplémentaires de collaborer du client**

La collaboration du client est souvent déterminante pour la fourniture des prestations par l'entreprise. Ce devoir (obligation d'informer concernant la documentation sur les installations) figure sous le chiffre 4.1 des conditions générales contractuelles de la KBOB pour les prestations de mainte-



nance. Selon le chiffre 4.2, les autres obligations concrètes doivent être insérées sous le chiffre 11.1 du contrat.

### **11.2 Dérogations aux conditions générales contractuelles**

Afin de garantir l'uniformisation des dispositions contractuelles sur une certaine période, il importe que les conditions générales contractuelles restent inchangées pendant un certain temps (et soient donc protégées en écriture). Toutes les adaptations nécessaires au cas par cas doivent figurer sous le chiffre 11.2 du contrat. La priorité du contrat, fixée au chiffre 2, par rapport aux conditions générales garantit que l'adaptation visée fasse réellement foi.

### **11.3 Autres accords spéciaux**

S'il s'avère nécessaire ou utile d'ajouter d'autres dispositions lors de l'appel d'offres ou de négociations contractuelles, que celles-ci peuvent être insérées ici. On peut également y mentionner les conditions générales de l'entreprise lorsqu'elles s'appliquent au contrat.

### **Chiffre 12 : Durée du contrat et résiliation**

Ce chiffre prévoit une durée de contrat fixe. Il est également possible de fixer le début des prestations à un autre moment que l'entrée en vigueur du contrat.

En outre, ce chiffre contient un droit de résiliation extraordinaire, avec effet immédiat, en cas de manquement grave au contrat.

Dans des cas particuliers, il peut être souhaitable de prévoir une possibilité de résiliation ordinaire pendant une durée contractuelle convenue, éventuellement très longue. Le cas échéant, une telle règle peut être inscrite sous le chiffre 11.3.

Fourniture de prestations  
sans interruption

Pour éviter l'interruption de la fourniture des prestations, une disposition a également été insérée pour permettre de prolonger brièvement le contrat jusqu'à l'entrée en vigueur de la décision d'adjudication du nouveau marché.

### **Chiffre 13 : Modifications du contrat**

La formulation standard de ce chiffre garantit que les modifications de contrat se font par écrit et donc d'une manière qui soit comprise et documentée pour les deux parties. De plus, la « clause de sauvegarde » figurant au second paragraphe garantit qu'en cas de points obscurs dans le contrat, celui-ci ne sera pas annulé dans son intégralité si une seule partie est jugée invalide par un tribunal.

### **Chiffre 14 : Droit applicable, litiges et for**

Outre le droit applicable et l'exclusion des règles de la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale, une procédure de règlement des litiges dans le cadre de laquelle

un accord peut souvent être trouvé est prévue. Si ce n'est pas le cas et si, en dépit des efforts consentis, les tribunaux ordinaires sont saisis, la durée totale de la procédure de règlement des différends est prolongée en conséquence. Le for est le siège du service d'achat.

### **Chiffre 15 : Expéditions**

Le nombre d'exemplaires peut être fixé selon les besoins.

## **B) Contrat-cadre pour prestations de maintenance**

Remarques complémentaires

Comme indiqué ci-dessus, le contrat-cadre a été élaboré à partir du contrat de maintenance. Celui-ci a été complété par quelques nouvelles dispositions et divisé en deux documents : le « Contrat-cadre pour prestations de maintenance » et la « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre ». Ces dispositions supplémentaires sont commentées ci-dessous. Pour les dispositions identiques, il convient de se référer aux explications ci-dessus.

### **Chiffre 1 : Objet du contrat**

Ce chiffre stipule que le contrat-cadre ne contient que les conditions-cadres relatives à la fourniture des prestations et que seul le document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre » conduit au lancement proprement dit des prestations.

### **Chiffre 2 : Éléments contractuels**

Les éléments contractuels doivent également être applicables à toutes les prestations, voire à plusieurs groupes de prestations. Le service d'achat peut donc définir de manière générale (par ex. dans la description générale des prestations de maintenance pour les chauffages au fioul) les prestations à fournir sur les installations de chauffage au fioul de type A, B et C. Dans le document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre », il n'a plus qu'à indiquer où se trouvent les installations de chauffage au fioul de type A, B et C. Ainsi, le fournisseur des prestations sait exactement quelles prestations il doit fournir, et sur quelles installations de chauffage.

Document-type pour la commande de prestations

Le document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre » est énuméré au chiffre 2.1. En principe, il est possible de faire référence à ce document sans préciser qu'il fait partie intégrante du contrat. La KBOB recommande toutefois de le déclarer partie intégrante du contrat afin de souligner l'intention des parties de l'utiliser pour commander les prestations à fournir concrètement.

### **Chiffre 12 : Durée du contrat**

Du point de vue du droit des marchés publics, il est nécessaire de limiter la durée du contrat-cadre (par ex. à cinq ans) et de

publier un nouvel appel d'offres à l'échéance du contrat (voir art. 25, al. 3, LMP / AIMP). Le contrat-cadre ne prévoit pas de possibilité de résiliation extraordinaire, car la fourniture des prestations n'est déclenchée que par la commande des prestations de maintenance définies dans le contrat-cadre. Les dispositions relatives au droit de résiliation extraordinaire figurent au chiffre 6 du document de commande.

### **C) Document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre »**

#### ***Chiffre 1 : Objet du contrat***

Ce chiffre stipule que le document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre » fixe les conditions liées à l'acquisition concrète de prestations en se fondant sur les dispositions du contrat-cadre.

#### ***Chiffre 2 : Éléments contractuels***

Au chiffre 2.1, le contrat-cadre pour prestations de maintenance est intégré au document « Commande de prestations de maintenance fixées au contrat-cadre » avec ses différents éléments contractuels (voir l'illustration au chiffre 3 du présent guide).

## 8. Conditions générales contractuelles KBOB pour les prestations de maintenance

### 8.1 Objectifs des conditions générales et utilisation pratique

Les conditions générales contractuelles KBOB pour les prestations de maintenance (ci-après « CG ») visent à régler les questions qui se posent régulièrement pour le service d'achat ou l'adjudicateur, de façon qu'il ne soit pas nécessaire d'y répondre à chaque fois.

Les CG font partie intégrante du contrat de maintenance.

Dérogations

Il est possible de déroger aux CG pour des raisons importantes, ce que prévoit le chiffre 11.2 du contrat. Il faut toutefois garder à l'esprit que les dispositions de ces CG peuvent être liées entre elles et avec celles du contrat, ce que le non-juriste ne remarque pas nécessairement. Ainsi, il peut être dangereux de déclarer non applicable une seule disposition des CG. Le droit dispositif pourrait alors s'appliquer, ce qui pourrait avoir des effets imprévus pour le service d'achat.

Les CG doivent être jointes à l'appel d'offres avec le contrat afin que les entreprises soumissionnaires puissent se faire une idée des conditions applicables au futur contrat de maintenance.

### 8.2 Conditions contractuelles en détail

#### **Chiffre 1 : Champ d'application et validité**

Cette disposition règle le champ d'application des CG, étant entendu que l'objet du contrat peut également inclure la mesure de l'efficacité énergétique, comme mentionné dans le contrat.

Effet préliminaire

#### **Chiffre 2 : Offre**

Au moment de la remise de l'offre, l'offre et les dispositions applicables des CG, comme telles, ne font pas encore partie du rapport contractuel matériel. Cette légère incohérence est voulue, car elle permet d'éviter qu'il faille inclure les réglementations correspondantes à un autre emplacement au cours de la procédure d'adjudication. De plus, les CG annexées à la demande d'offres dans la procédure sur invitation ou dans la procédure de gré à gré déploient leur effet avant l'adjudication.

Sans rémunération

2.1 Cette disposition précise que l'élaboration de l'offre et sa présentation sont gratuites, en l'absence de règles d'une autre teneur dans les documents d'appel d'offres.

Dérogations

2.2 L'entreprise est tenue d'indiquer expressément les dérogations à l'appel d'offres. Cela permet de répartir la charge de la

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>preuve en cas de litige. En outre, l'entreprise est tenue d'attirer l'attention sur les problèmes reconnus liés aux droits de protection.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Durée de l'obligation                 | <p>2.3 La durée pendant laquelle l'offre est ferme doit être indiquée dans les documents d'appel d'offres. Ce n'est que lorsque de tels renseignements manquent que cette disposition devient applicable. La durée de six mois pouvant être assez longue pour les soumissionnaires, il faut tenir compte de la fluctuation des prix, en particulier des fluctuations non prévisibles des prix des matières premières.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Description distincte des prestations | <p><b>Chiffre 3 : Exécution</b></p> <p>3.1 Cette disposition reprend la recommandation de KBOB selon laquelle la description des prestations doit faire l'objet d'un document distinct. Il importe en effet que les prestations à fournir soient présentées de façon claire et sans ambiguïté pour les deux parties.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Obligations d'informer                | <p>3.2 et 3.3 Les obligations d'informer de l'entreprise sont conçues en détail. L'entreprise doit contribuer à ce que les prestations soient fournies de manière efficace et que les installations visées soient exploitées à des coûts réduits pendant leur durée d'utilisation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Documentation                         | <p>3.4 Dans certains cas, il est nécessaire de documenter les travaux de maintenance et de remise en état. À cette fin, les informations correspondantes doivent être fournies dans la description des prestations.</p> <p>3.5 Le respect des prescriptions de sécurité fait partie du devoir de diligence de l'entreprise. Il convient également de préciser que le client a pouvoir d'instructions sur place.</p> <p><b>Chiffre 4 : Collaboration du client</b></p> <p>4.1 Le client est tenu d'informer l'entreprise sur ses installations.</p> <p>4.2 Les obligations supplémentaires de collaborer du client doivent figurer sous le chiffre 10.1 du contrat.</p> |
| Responsabilité de l'entreprise        | <p><b>Chiffre 5 : Sous-traitants</b></p> <p>Les sous-traitants sont des entrepreneurs auxquels l'entreprise fait appel. La responsabilité de l'entreprise réglée ici s'étend à l'ensemble de la fourniture des prestations. L'entreprise ne doit pas pouvoir se dégager de sa responsabilité en l'imputant à une défaillance de ses sous-traitants.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Indication du nom des sous-traitants  | <p>Dans certains cas, il peut être utile pour le client de connaître les sous-traitants ou les fournisseurs, par exemple pour des raisons d'assurance-qualité ou de protection des investissements. Le client doit alors prendre des mesures (faire la de-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

mande) pour que l'entreprise soit obligée de divulguer les noms de ses sous-traitants.

Recours aux sous-traitants

Si les sous-traitants jouent un rôle central dans la fourniture des prestations, les questions applicables à leur recours doivent être clarifiées dans les documents d'appel d'offres déjà. Si, pendant la durée du contrat, le client souhaite approuver préalablement par écrit le recours à des sous-traitants ou leur remplacement, ce point doit être réglé au chiffre 10.2 du contrat.

### **Chiffre 6 : Rémunération**

Les différentes possibilités de rémunération sont mentionnées. Pour que les offres puissent être comparées, on demande, en particulier en cas de rémunération en régie, d'indiquer les genres de coûts et les prix de régie.

### **Chiffre 7 : Modification de prestation**

7.1 et 7.2 Les modifications de prestation peuvent toujours être convenues. L'avantage de cette règle est qu'une procédure assortie d'un délai est prescrite, de sorte qu'une demande de modification entraîne obligatoirement une réaction.

Forme écrite

Parmi les conditions préalables que l'entreprise doit communiquer par écrit au client figurent les répercussions sur les coûts et les délais. Ces points doivent être fixés dans un avenant au contrat signé par les deux parties avant toute mise en œuvre. Pour que le droit de demander certaines modifications ne soit pas illusoire, le calcul de la rémunération doit également être fixé. Les coûts initiaux de l'offre servent de base.

7.3. L'entreprise continue, si nécessaire, à fournir ses prestations afin d'éviter des répercussions négatives pendant la procédure de modification des prestations.

### **Chiffre 8 : Droits de la propriété immatérielle**

Droit de jouissance

8.1 Cette disposition permet au client d'utiliser sans restriction et sans rémunération supplémentaire, pour ses propres besoins, les droits de la propriété immatérielle des résultats des travaux de l'entreprise résultant de la fourniture des prestations. Les droits de propriété immatérielle restent toutefois acquis à l'entreprise.

Violation des droits

8.2 Si le client est poursuivi par des tiers parce que l'entreprise a enfreint leurs droits dans le cadre de la prestation de services, il appartient à l'entreprise d'écarter de telles prétentions et d'en supporter les frais.

Règle  
inversée

8.3 Une règle semblable, mais inversée, s'applique lorsque la violation des droits de tiers est imputable à des directives ou à des instructions du client.

Dans ce contexte, l'implication dans un procès de la partie qui aurait violé des droits de propriété immatérielle doit être réglée expressément. La disposition prévoyant que la partie fautive répond à elle seule et à ses risques du procès paraît justifiée dans un tel cas.

### **Chiffre 9 : Maintien du secret**

Remarques préalables

Les intérêts au maintien du secret du côté du client peuvent varier considérablement. Ils vont des aspects militaires ou sécuritaires au principe de transparence de l'action administrative. Pour cette raison, une solution standard, applicable à la plupart des cas, a dû être trouvée dans les CG. Si, dans un cas concret, il n'y a aucun intérêt au maintien du secret, le chiffre 9 des CG peut être remplacé par une disposition appropriée au chiffre 11.2 du contrat. Si, en revanche, les intérêts au maintien du secret sont prépondérants et qu'une réglementation détaillée s'impose, il peut être indiqué d'ajouter une annexe supplémentaire, de la mentionner au chiffre 2.1 du contrat et de l'inclure parmi les éléments du contrat.

Protection de la sphère commerciale

9.1 Cette disposition protège la sphère commerciale. Les parties ne sont pas habilitées à fournir au public ou à des tiers des informations qui ne sont pas encore connues. L'obligation de garder le secret a été formulée volontairement de façon ouverte pour éviter des charges administratives inutiles. En cas de doute quant au maintien du secret, les parties sont tenues de considérer les faits comme confidentiels. La durée indiquée limite l'obligation de confidentialité.

Peine conventionnelle

9.2 Une peine conventionnelle est due lorsqu'une partie est responsable de la violation de l'obligation de garder le secret. Il faut tenir compte de la répartition de la charge de la preuve : d'une part, la partie lésée doit prouver la violation du secret, d'autre part, la partie fautive a la possibilité de prouver qu'elle n'est pas responsable de la violation. Si le dommage excède la limite supérieure de la peine conventionnelle, la partie lésée doit prouver le dommage causé et son montant, conformément au chiffre 11.3.

Publicité

9.3 Cette disposition précise qu'une partie ne peut pas, sans le consentement de l'autre partie, utiliser des informations relatives aux prestations à des fins publicitaires.

### **Chiffre 10 : Garantie**

Devoirs de diligence

10.1 Les devoirs de diligence réglementés sous ce point résultent des principes du droit des contrats et ne figurent ici que comme rappel. En outre, l'entreprise est tenue de ne recourir qu'à du personnel suffisamment qualifié pour fournir les prestations ou les superviser. Si les prestations présentent des défauts, l'entreprise en répond de manière causale, c'est-à-dire indépendamment de sa faute. Cette règle n'est enfreinte que



si le client a lui-même causé le défaut, par exemple en fournissant des instructions erronées.

Amélioration

10.2 Si les prestations sont insuffisantes, le client ne peut, dans un premier temps, que demander une amélioration gratuite, ce qui contraint l'entreprise à effectuer cette amélioration et l'oblige à en supporter les coûts.

Options

10.3 Si l'entreprise n'est pas en mesure de procéder à l'amélioration visée au chiffre 10.2, le client a différentes possibilités. En cas de défaut mineur, il peut demander une réduction de la rémunération. Si les défauts sont graves, le client a le droit de résilier le contrat en tout ou en partie, ou de demander les documents nécessaires et de prendre lui-même les mesures indispensables ou de les faire exécuter par un tiers. Les coûts et les risques liés à ces mesures sont à la charge de l'entreprise.

10.4 Le délai de prescription d'un an pour les défauts doit être distingué du délai pour l'annonce des défauts (« dès qu'ils sont découverts »).

Remarques préalables

**Chiffre 11 : Responsabilité**

Selon le code des obligations (ci-après « CO »), la responsabilité en matière de contrat est en principe illimitée. Conformément à l'art. 100, al. 1, CO, tout accord préalable prévoyant la responsabilité pour dol ou faute grave est nul. Selon l'interprétation juridique courante, la limitation de la responsabilité doit être assimilée à l'exclusion de la responsabilité.

Limitation de la responsabilité

Les dispositions des CG relatives à la responsabilité reflètent la conception de base de la réglementation du CO en la matière, notamment le principe selon lequel les dommages-intérêts ne peuvent pas être plus élevés que le dommage subi. La responsabilité pour les négligences légères est ainsi limitée de manière juridiquement admissible dans les CG. Si le chiffre 11 CG était supprimé sans être remplacé, la responsabilité illimitée prévue par le CO s'appliquerait à nouveau aux cas de négligence légère. La répartition de la charge de la preuve dans les CG correspond également à la conception de base du CO pour les demandes de dommages-intérêts en relation avec les contrats.

Catégories

Les limitations de responsabilité visées aux chiffres 11.1 à 11.3 des CG sont réparties en trois catégories, de manière analogue aux règles des conditions générales de la Confédération pour les services informatiques. Au chiffre 11.1, portant sur la responsabilité encourue en cas de dépassement de délai (dommage dû à la demeure), la responsabilité est limitée. Le chiffre 11.2 restreint la responsabilité pour les dommages résultant de la fourniture fautive des prestations. Enfin, le chiffre 11.3 limite la responsabilité pour les autres violations du

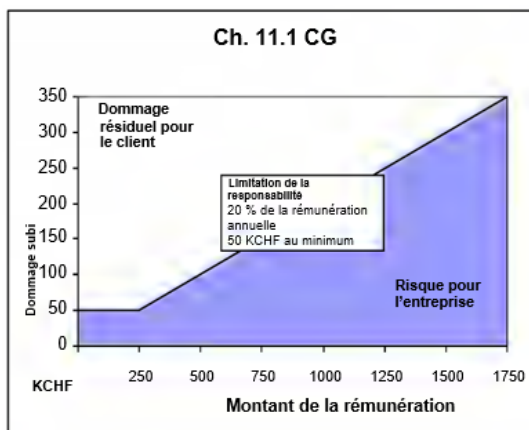


contrat. Le seul type de dommage exclu dans les trois catégories est la responsabilité pour perte de gain.

Par leur conception, les conditions générales de la KBOB doivent pouvoir être utilisées dans toutes sortes de situations.

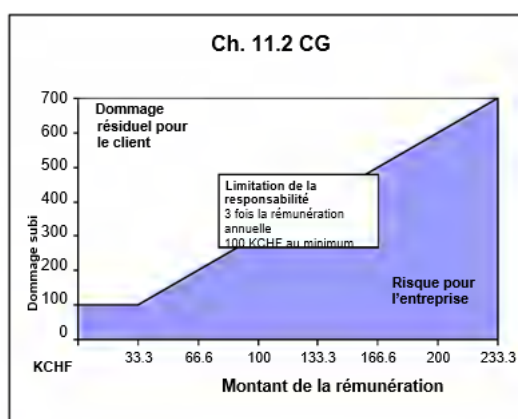
Point de vue  
économique

La solution proposée établit une relation entre la limitation de responsabilité et la valeur du contrat du point de vue de l'entreprise. Cette valeur correspond, du point de vue économique, au montant de la rémunération que le client doit payer pour les prestations fournies. Toutefois, le dommage potentiel ne dépend pas du montant de la rémunération. Même une activité peu rémunérée peut provoquer des dommages considérables. La solution présentée tient compte de cet aspect en prévoyant, dans le cas d'une rémunération très faible, que la limitation de la responsabilité ne peut descendre en dessous d'un montant minimum. Pour bien comprendre la formulation, il importe d'examiner attentivement la problématique de la responsabilité. Comme exemples, on peut consulter les figures ci-après et les exemples de limitation de la responsabilité conformément aux chiffres 11.1 à 11.3 des CG.



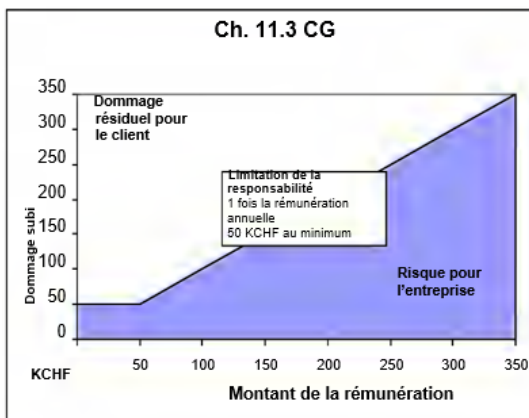
|                                               |                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| Rémunération annuelle                         | 100 000                           |
| Dommage dû au dépassement de délai            | 1 000 000                         |
| Dommages-intérêts à la charge de l'entreprise | 50 000<br>(50 000 CHF au minimum) |
| Dommage restant pour le client                | 950 000                           |

|                                               |                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Rémunération annuelle                         | 2 000 000                                     |
| Dommage dû au dépassement de délai            | 1 000 000                                     |
| Dommages-intérêts à la charge de l'entreprise | 400 000<br>(20 % de la rémunération annuelle) |
| Dommage restant pour le client                | 600 000                                       |



|                                               |                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Rémunération annuelle                         | 30 000                              |
| Dommage dû à une prestation fautive           | 1 000 000                           |
| Dommages-intérêts à la charge de l'entreprise | 100 000<br>(100 000 CHF au minimum) |
| Dommage restant pour le client                | 900 000                             |

|                                               |                                              |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Rémunération annuelle                         | 200 000                                      |
| Dommage dû à une prestation fautive           | 1 000 000                                    |
| Dommages-intérêts à la charge de l'entreprise | 600 000<br>(3 fois la rémunération annuelle) |
| Dommage restant pour le client                | 400 000                                      |



|                                               |                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|
| Rémunération annuelle                         | 30 000                            |
| Dommages dus à d'autres violations du contrat | 1 000 000                         |
| Dommages-intérêts à la charge de l'entreprise | 50 000<br>(50 000 CHF au minimum) |
| Dommage restant pour le client                | 950 000                           |

|                                               |                                              |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Dommages dus à d'autres violations du contrat | 1 000 000                                    |
| Dommages-intérêts à la charge de l'entreprise | 200 000<br>(1 fois la rémunération annuelle) |
| Dommage restant pour le client                | 800 000                                      |

Auxiliaires et  
sous-traitants

11.4 Par auxiliaires et sous-traitants, on entend toutes les personnes qui, sur mandat d'une partie, collaborent à la fourniture des prestations. Dans l'optique du client, l'entreprise est tenue d'exécuter le travail avec précision et dans les règles de l'art. Elle assume l'entière responsabilité des prestations et, ainsi, du comportement des auxiliaires et des sous-traitants auxquels elle fait appel.

Limitation  
globale

11.5 Avec cette disposition en faveur de l'entreprise, la responsabilité est limitée, pour tout le contrat, au montant correspondant à cinq rémunérations annuelles, sous réserve du chiffre 11.6. Cette limitation s'appliquant à l'ensemble du contrat, il faut toutefois toujours compte de l'art. 110, al. 2, CO. C'est pourquoi la limitation ne s'applique que dans le cadre d'une négligence légère.

Exceptions

11.6 La responsabilité illimitée pour les dommages corporels résulte de la doctrine et de la jurisprudence, qui considèrent l'intégrité physique comme un bien juridique absolu. C'est pourquoi l'exclusion de la responsabilité pour les lésions corporelles est fondamentalement contraire aux droits de la personnalité (art. 27, al. 2, CC), raison pour laquelle elle doit être considérée comme nulle en vertu de l'art. 20 CO. Dans la plupart des cas, la responsabilité illimitée pour les atteintes aux droits de propriété intellectuelle correspond aux besoins des parties, car la partie supposée fautive devrait plutôt être en mesure d'éviter une telle atteinte.

### **Chiffre 12 : Lieu d'exécution**

Le lieu d'exécution est le lieu où l'entreprise doit fournir la prestation due ou le lieu où le résultat de la prestation due doit se produire (par ex. en cas de télémaintenance).

### **Chiffre 13 : Transfert du contrat, cession et mise en gage**

13.1 Cette disposition vise à éviter un changement non souhaité de partie contractuelle. De plus, il s'agit de garantir que chaque partie ait connaissance suffisamment tôt de difficultés de paiement de l'autre partie.

13.2 Cette disposition doit offrir au client une certaine souplesse en prévision de futures restructurations, sans que l'entreprise doive en subir des inconvénients disproportionnés.

Consentement

Le chiffre 13.2 règle différemment du chiffre 13.1, 1<sup>re</sup> phrase, les cas fréquents de transfert de contrat et de cession. L'exigence de consentement est en effet supprimée. Toutefois, cette dérogation n'est possible qu'à titre exceptionnel si la nouvelle partie contractuelle de l'entreprise est une filiale du client.

## Annexe 1 Exemples de descriptions de prestations de maintenance

### Exemple 1 Installation d'extinction à l'eau (installation relevant de la sécurité)

---

#### Désignation du bâtiment

Rue / n°

NPA / lieu

---

#### Mandataire

Rue / n°

NPA / lieu

---

#### Installations / corps de métier eCCC

|                                         |                                                                                               |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Groupe e-CCC-Bât :                      | D04 Installations de protection contre l'incendie                                             |
| Installation e-CCC-Bât :                | D04.03 Installations d'extinction à l'eau                                                     |
| Description succincte :                 | Installation normale d'extinction à l'eau, suspendue                                          |
| N° d'installation propriétaire :        | Annn                                                                                          |
| Centre de coûts install. propriétaire : | Knnn                                                                                          |
| Statut d'utilisation :                  | en service                                                                                    |
| Nombre :                                | 1 installation                                                                                |
| Fabricant :                             | société XY SA                                                                                 |
| Type / modèle :                         | Type xx                                                                                       |
| Année de construction :                 | 2015                                                                                          |
| Dernière révision :                     | 2022                                                                                          |
| Taille / unité :                        | 50 sprinklers                                                                                 |
| Catégorie :                             | Installation d'extinction à l'eau, suspendue                                                  |
| Site :                                  | Adresse, entrée, étage, salle                                                                 |
| Sécurité des personnes :                | Oui                                                                                           |
| Disponibilité :                         | 99,9 % soit xx heures (mise hors service uniquement à des fins de maintenance et de révision) |
| Valeur à neuf en CHF :                  | valeur à neuf en CHF indexée                                                                  |
| Valeur actuelle :                       | Valeur actuelle / valeur à neuf %                                                             |
| Fournisseur (garant) :                  | société YZ SA                                                                                 |
| Garantie du :                           | dd.mm.yyyy                                                                                    |
| Garantie au :                           | dd.mm.yyyy                                                                                    |

---

#### Caractéristiques de performance

Observation : le mandataire intègre les rapports d'état automatisés concernant l'état des installations dans son système de gestion des mandats dans le cadre du forfait convenu pour la maintenance technique et prend en charge la procédure jusqu'à ce que la suppression du dérangement soit confirmée.

---

Remise en état : les réparations n'excédant pas 500 francs sont comprises dans le forfait de maintenance convenu par installation ou par cas. Les réparations plus coûteuses sont facturées au coût réel conformément aux modalités convenues par contrat.

### **Conditions-cadres**

Les conditions générales, les prescriptions légales et les normes ci-après s'appliquent par ailleurs (liste non exhaustive) :

- loi(s) cantonale(s) *du jj.mm.aaaa* sur la protection incendie (*état le jj.mm.aaaa*)
- ordonnance du 23 mars 2005 sur la protection incendie du canton d'Argovie (état le 1<sup>er</sup> janvier 2017)
- norme de protection incendie AEAI 1-15 (état le 1<sup>er</sup> janvier 2015)
- directive de protection incendie AEAI 19-15 « Installations spirinklers »
- directives « Installations sprinklers – Conception, montage et fonctionnement » de l'Association Suisse des Constructeurs de Systèmes de Sécurité (SES)
- instruction-modèle AEAI 3000-15 « Installations sprinklers »

---

### **Remarques particulières concernant les règles d'accès et de sécurité**

- L'inspection préalable doit être annoncée au concierge au moins une semaine avant la date prévue.
  - Les intervenants ne peuvent pénétrer dans le bâtiment qu'accompagnés.
-

## Exemple 2 Extincteur portatif (équipement relevant de la sécurité)

### Désignation du bâtiment

Rue / n°

NPA / lieu

### Mandataire

Rue / n°

NPA / lieu

### Installations / corps de métier eCCC

|                                         |                                                                                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Groupe e-CCC-Bât :                      | D04 Installations de protection contre l'incendie                                            |
| Installation e-CCC-Bât :                | D04.05 Extincteurs                                                                           |
| Description succincte :                 | extincteur                                                                                   |
| N° d'installation propriétaire :        | Annn                                                                                         |
| Centre de coûts install. propriétaire : | Knnn                                                                                         |
| Statut d'utilisation :                  | en service                                                                                   |
| Nombre :                                | 1 installation                                                                               |
| Fabricant :                             | société XY SA                                                                                |
| Type / modèle :                         | Type xx                                                                                      |
| Année de construction :                 | 2015                                                                                         |
| Dernière révision :                     | 2022                                                                                         |
| Taille / unité :                        | 10 extincteurs                                                                               |
| Site :                                  | Adresse, entrée, étage, salle                                                                |
| Sécurité des personnes :                | Oui                                                                                          |
| Disponibilité :                         | 100 % soit xx heures (mise hors service uniquement à des fins de maintenance et de révision) |
| Valeur à neuf en CHF :                  | valeur à neuf en CHF indexée                                                                 |
| Valeur actuelle :                       | Valeur actuelle / valeur à neuf %                                                            |
| Fournisseur (garant) :                  | société YZ SA                                                                                |
| Garantie du :                           | dd.mm.yyyy                                                                                   |
| Garantie au :                           | dd.mm.yyyy                                                                                   |

### Caractéristiques de performance

Observation : néant

Remise en état : néant

### Conditions-cadres

Les indications du fabricant, les prescriptions légales et les normes reconnues ci-après s'appliquent par ailleurs (liste non exhaustive) :

- *instructions du fabricant pour l'exploitation de l'installation (déterminantes)*
  - directive de protection incendie AEA 18-15 du 1<sup>er</sup> janvier 2017
  - meilleures pratiques : *Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau (VDMA) Leistungsprogramm Wartung VDMA 24186-0 bis VDMA 24186-7*
- 

---

**Remarques particulières concernant les règles d'accès et de sécurité**

- Aucune
-

**Exemple 3    Ascenseur (installation de transport)****Désignation du bâtiment**

Rue / n°

NPA / lieu

**Mandataire**

Rue / n°

NPA / lieu

**Installations / corps de métier eCCC**

|                                         |                                                                                               |                            |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Groupe e-CCC-Bât :                      | D12                                                                                           | Installations de transport |
| Installation e-CCC-Bât :                | D12.01                                                                                        | Ascenseurs                 |
| Description succincte :                 | ascenseur                                                                                     |                            |
| N° d'installation propriétaire :        | Annn                                                                                          |                            |
| Centre de coûts install. propriétaire : | Knnn                                                                                          |                            |
| Statut d'utilisation :                  | en service                                                                                    |                            |
| Nombre :                                | 1 installation                                                                                |                            |
| Fabricant :                             | entreprise xy                                                                                 |                            |
| Type / modèle :                         | Type xx                                                                                       |                            |
| Année de construction :                 | 2015                                                                                          |                            |
| Dernière révision :                     | 2022                                                                                          |                            |
| Taille / unité :                        | 1 ascenseur                                                                                   |                            |
| Catégorie :                             | hydraulique ou à câble                                                                        |                            |
| Site :                                  | Adresse, entrée, étage, salle                                                                 |                            |
| Sécurité des personnes :                | Oui                                                                                           |                            |
| Disponibilité :                         | 99,5 % soit xx heures (mise hors service uniquement à des fins de maintenance et de révision) |                            |
| Valeur à neuf en CHF :                  | valeur à neuf en CHF indexée                                                                  |                            |
| Valeur actuelle :                       | Valeur actuelle / valeur à neuf %                                                             |                            |
| Fournisseur (garant) :                  | société YZ SA                                                                                 |                            |
| Garantie du :                           | dd.mm.yyyy                                                                                    |                            |
| Garantie au :                           | dd.mm.yyyy                                                                                    |                            |

**Caractéristiques de performance**

Observation : le mandataire prend en charge la télésurveillance au moyen d'un système d'appel d'urgence dans le cadre du forfait convenu pour la maintenance technique.

Remise en état : les réparations n'excédant pas 500 francs (franchise du mandataire) sont comprises dans le forfait de maintenance convenu. Les réparations plus coûteuses sont facturées au coût réel conformément aux modalités convenues par contrat.



---

## Conditions-cadres

Les indications du fabricant, prescriptions légales et normes reconnues ci-après s'appliquent par ailleurs (liste non exhaustive) :

- *instructions du fabricant pour l'exploitation de l'installation*
- ordonnance du 25 novembre 2015 sur les ascenseurs (OAsc ; RS 930.112) (état le 20 avril 2016)
- Directive 2014/33/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 relative à l'harmonisation des législations des États membres concernant les ascenseurs et les composants de sécurité pour ascenseurs (refonte)
- SIA 118/370 Conditions générales relatives aux ascenseurs, escaliers mécaniques et trottoirs roulants (2016)
- meilleures pratiques : *Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau (VDMA) Leistungsprogramm Wartung VDMA 24186-0 bis VDMA 24186-7*

---

## Remarques particulières concernant les règles d'accès et de sécurité

- L'inspection préalable doit être annoncée au concierge au moins un mois avant la date prévue.
  - Les intervenants ne peuvent pénétrer dans le bâtiment qu'accompagnés.
  - La sécurité du chantier doit être garantie et l'accès des personnes non autorisées interdit pendant toute la durée de la maintenance.
-