



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 d'utilisation pour les contrats de mainte- nance KBOB

En collaboration avec **constructionuisse**

Membres de la KBOB

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

Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft
l'organisation nationale de la construction
organizzazione nazionale della costruzione

bauenschweiz
constructionuisse
costruzione svizzera

Secrétariat KBOB
Fellerstrasse 21, 3003 Berne
Tél. +41 31 325 50 63, fax +41 31 325 50 09
kbob@bbl.admin.ch
www.kbob.ch

Table des matières

1. Objectifs du guide	3
2. Champ d'application des contrats de maintenance KBOB	3
3. Contrat de maintenance ou contrat-cadre pour prestations de maintenance?	4
4. Définition des prestations de maintenance	5
5. Contrats de maintenance KBOB proprement dit.....	7
5.1 Objectifs et utilisation pratique du contrat	7
5.2 Dispositions contractuelles détaillées	8
6. Conditions générales contractuelles KBOB pour les prestations de maintenance	15
6.1 Objectifs de ces conditions générales et utilisation pratique	15
6.2 Conditions contractuelles individuelles	16

1. Objectifs du guide

Appel d'offres des prestations de maintenance

Dans les appels d'offres, en l'absence de standards appropriés propres à la branche, la définition des prestations de maintenance à fournir est très complexe. Plus la description des prestations est claire, plus les offres sont précises et, par conséquent, peuvent mieux être comparées.

La procédure d'appel d'offres pour ces prestations s'appuiera de préférence sur les bases usuelles et les instructions disponibles au niveau de la Confédération, comme dans la plupart des cantons. En tant que complément «sur mesure», on dispose désormais d'un contrat standard pour les prestations de maintenance, élaboré par la KBOB en collaboration avec **construction suisse**, ainsi que des conditions générales y relatives. Le contrat de maintenance existe en deux variantes: le «contrat de maintenance KBOB» et le «contrat-cadre KBOB pour prestations de maintenance»

Utilisation des documents standard

Le présent guide montre à l'adjudicateur – ou au client – comment il peut utiliser les nouveaux documents dans la rédaction de l'appel d'offres et il présente brièvement les dispositions du contrat de maintenance KBOB et du contrat-cadre KBOB pour prestations de maintenance (nommés ci-après «contrats de maintenance KBOB»).

Instructions pratiques

Ce guide n'a pas valeur de prescriptions, mais sert plutôt d'instructions pour l'adjudicateur acquérant des 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 des contrats de maintenance KBOB

Lors de l'élaboration des contrats, on a fixé les limites suivantes en ce qui concerne le champ d'application.

Champ d'application

Le contrat de maintenance doit s'appliquer aux domaines suivants: systèmes de gestion d'immeubles, installations de chauffage, systèmes de combustion, installations de ventilation, de climatisation et de réfrigération, installations sanitaires, systèmes de signalisation d'incendie, systèmes d'extinction, installations et appareils électriques, installations de surveillance contre l'intrusion, ascenseurs, escaliers roulants,

plateformes élévatrices, systèmes de levage, grues et installations de transport.

Le contrat n'est pas prévu en revanche pour les prestations liées à la conservation des ouvrages (cf. norme SIA 469), en particulier pour l'entretien des structures et des enveloppes de bâtiment, ainsi que des installations d'alimentation et d'élimination dans les bâtiments.

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 moindre coûts. Ainsi, les rémunérations annuelles liées à une installation ou un ouvrage particulier varient généralement de CHF 100 à CHF 1'000.

Contrat de maintenance

Par conséquent, la conclusion d'un contrat portant non pas sur un mais sur plusieurs ouvrages ou installations serait souvent plus judicieux. Le contrat de maintenance KBOB prévoit donc, au point 4, deux possibilités. Soit les différentes installations pour lesquelles les prestations de maintenance doivent être fournies sont toutes indiquées dans le contrat proprement dit, soit elles le sont sur une liste annexée au contrat. Ainsi, le contrat de maintenance peut englober de nombreuses installations comme elle peut n'en concerner que quelques-unes.

Contrat-cadre

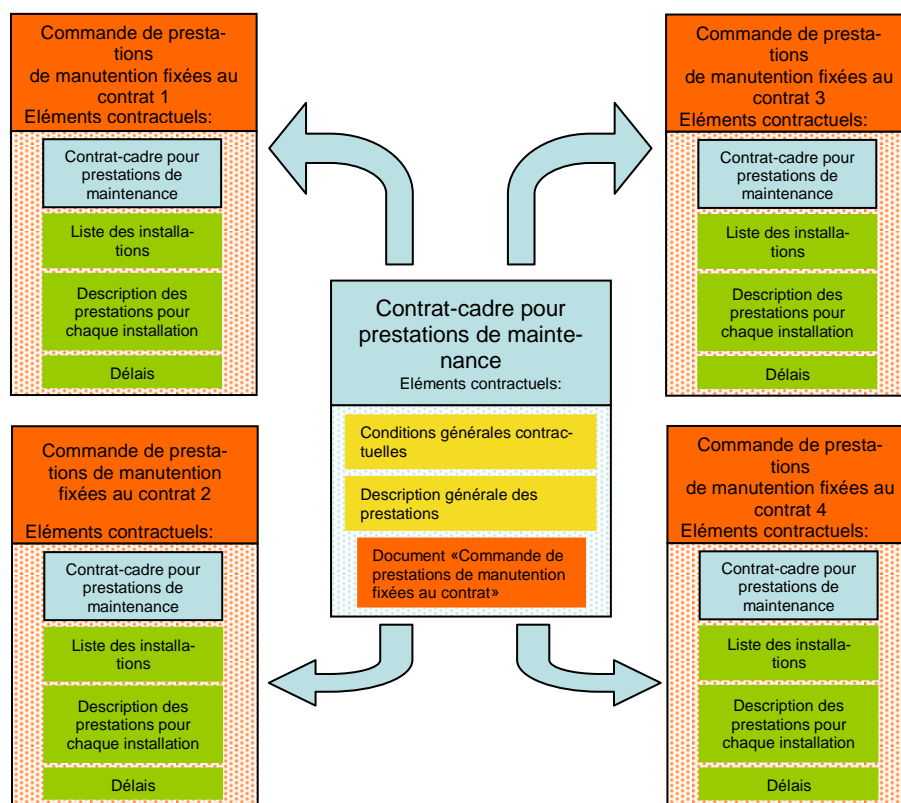
Etant donné que les adjudicateurs acquièrent parfois des prestations de maintenance pour un grand nombre d'installations, et dans la mesure où ce nombre peut varier pendant la durée du contrat, il convient d'assouplir les bases contractuelles. Il serait notamment plus pratique d'acquérir des prestations destinées à différents ouvrages auprès d'un même partenaire contractuel. Avec son contrat-cadre pour prestations de maintenance, la KBOB satisfait à ces besoins. Du point de vue du contenu, le contrat-cadre se différencie peu du contrat de maintenance. Il se compose essentiellement du contrat-cadre pour prestations de maintenance proprement dit, qui fixe les conditions-cadre relatives à la fourniture des prestations de maintenance, et du document intitulé «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat», qui règle l'acquisition concrète de prestations de maintenance pour une installation (ou plusieurs installations de même type) définie.

Regroupement des prestations

L'adjudicateur peut à présent passer un marché qui porte sur toutes les prestations fournies par un même soumissionnaire et soumettre celui-ci aux dispositions contractuelles du contrat-cadre KBOB pour prestations de maintenance.

Les conditions-cadre applicables à toutes les prestations sont fixées dans le contrat-cadre et accessoirement dans une description générale des prestations. Les prestations à fournir concrètement sont définies dans le document «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat» et, si nécessaire, dans une description des prestations spécifique à chaque installation. Les conditions-cadre 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.

L'illustration ci-après montre l'interaction entre les différents éléments contractuels dans le cadre d'une acquisition dont les conditions sont fixées par un contrat-cadre pour prestations de maintenance ainsi que par quatre différents documents «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat»:



4. Définition des prestations de maintenance

Le début de toute acquisition consiste à définir de façon précise les prestations désirées. Comme dans tout contrat, la définition des prestations typiques pour le contrat revêt une importance capitale. Contrairement à ce qui se passe dans la construction et pour les biens, il n'est guère possible de se référer actuellement à des standards ou à des catalogues d'articles normalisés pour définir les prestations de maintenance. Par ailleurs, la description précise des prestations représente souvent un véritable défi. Ce document montre

comment définir les prestations de maintenance, de façon que les parties disposent d'une base sûre tant pour la procédure d'appel d'offres que pour la fourniture des prestations de maintenance.

Description séparée des prestations

La KBOB recommande d'établir la description des prestations dans un document contractuel séparé, de façon que les prestations soient claires, compréhensibles et suffisamment détaillées pour les deux parties.

Degré de précision

La description des prestations contiendra de préférence toutes les installations, assorties des détails nécessaires, qui doivent faire l'objet de prestations. A côté de l'adresse ou de la description de l'emplacement, on précisera les règles d'accès et de sécurité applicables aux installations. En outre, les composants de l'installation et les travaux à accomplir seront indiqués avec un degré de précision approprié. Il convient également de spécifier les intervalles d'inspection, de maintenance et de remise en état planifiée, pour qu'on sache à quel rythme l'entreprise doit fournir ses prestations.

Dans les cas simples, la description des prestations de maintenance peut être structurée selon l'exemple ci-après.

Description des prestations de maintenance

Objet
Rue, no
NPA, lieu

Entreprise
Rue, no
NPA, lieu

Domaine de maintenance / genre 244 Installations de ventilation

Intervalles de la maintenance

- 1 annuelle
- 2 semestrielle
- 3 trimestrielle
- 4 mensuelle
- 5 hebdomadaire

Installation [Description du composant]	Nombre [pces]	Activité (maintenance préventive) [Description des activités de maintenance]	Intervalles [no]
Ventilateur	10	Graisser les roulements	1
		Tendre les courroies trapézoïdales	2
		Contrôle de l'équilibrage	2
		Nettoyer	1

Regroupement des descriptions 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 ouvrages ou chacune des installations (voire types d'installations) et intégrée au document «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat».

Efficacité énergétique

Jusqu'ici l'examen de l'efficacité énergétique n'était pas abordé de façon générale dans les prestations de maintenance. La KBOB a ajouté cette prestation afin de ménager les ressources naturelles et de protéger l'environnement. L'examen de l'efficacité énergétique porte souvent sur les mesures du degré d'efficacité ou du taux de récupération de chaleur et il est répété régulièrement. Si le client fait mesurer l'efficacité énergétique, il obtient les renseignements nécessaires pour réduire la consommation d'énergie et, ainsi, ménager l'environnement, ce qui conduit souvent à des réductions des frais.

5. Contrats de maintenance KBOB proprement dit

5.1 Objectifs et utilisation pratique du contrat

Documents standard

Les contrats proprement dit constituent de bonnes bases pour l'établissement des contrats dans le cadre de l'acquisition de prestations de maintenance et doivent pouvoir être aisément adaptés aux besoins concrets. 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 et le document «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat». Les explications ci-après concernant le contrat-cadre portent sur les deux documents.

Variantes

Les contrats peuvent être chargés en format Word du site Web de la KBOB (www.kbob.ch/Publications). Les contrats de maintenance contiennent un grand nombre de dispositions non protégées en écriture et qui peuvent donc être adaptées librement. Ainsi, l'adjudicateur expérimenté peut les adapter aux besoins les plus variés et les appliquer à toutes sortes de situations. Les organisations qui n'acquièrent que rarement des prestations de maintenance disposent quant à elles de documents standard pour de nombreuses situations, représentant des solutions optimales à un niveau élevé.

Conformément à ses objectifs, les contrats présentent des variantes à choix pour certaines dispositions. Quelques variantes prévoient des renseignements détaillés à présenter dans un document contractuel séparé et à annexer aux contrats proprement dit (ou au document «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat»). Certaines

fois, dans les cas simples, il est possible d'inclure les spécifications requises directement dans un contrat et, ainsi, de renoncer à des annexes.

Les contrats de maintenance doivent être adaptés aux besoins concrets en fonction de l'appel d'offres et seront 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 créé, pour les prestations de maintenance, des conditions générales qui, en règle générale, complètent les contrats proprement dit.

Autres CG

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 proprement dit. S'agissant de la reprise des conditions générales d'une entreprise, il faudra s'attendre, lors de l'appel d'offres, au reproche d'inégalité de traitement des soumissionnaires lorsque les conditions d'une seule entreprise sont réputées valables. Si les conditions du soumissionnaire sont admises, les offres ne pourront plus guère être comparées. En cas d'adjudication de gré à gré, la reprise de conditions propre à une entreprise ne pourrait être exclue, mais il importe d'examiner attentivement si elles tiennent suffisamment compte des intérêts de l'adjudicateur.

5.2 Dispositions contractuelles détaillées

A) Contrat de maintenance proprement dit

Tableau

Page de couverture

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 données.

Parties contractantes

Suivent les parties contractantes. Pour l'entreprise et contrairement au contrat de mandataire ou au contrat d'entreprise 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. Au besoin, on ajoutera les précisions nécessaires, par exemple l'emplacement des filiales, etc.

Généralités

Chiffre 1: Objet du contrat

L'objet du contrat sera indiqué succinctement et de façon générale. Le cas échéant, le client peut le compléter en fonction du cas concret et le spécifier.

Ordre des éléments

Chiffre 2: Éléments contractuels

Le contrat proprement dit représente l'élément essentiel du contrat de maintenance et occupe la première position des 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 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 – surtout lorsqu'elles reprennent le même contenu mais avec d'autres termes – doivent être évitées. Il peut cependant être judicieux de fournir des compléments ou des explications 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 cela soit admis selon les conditions contractuelles) ne sont applicables que lorsque le client les a expressément approuvées et qu'elles sont mentionnées au chiffre 10. S'agissant du problème soulevé par la reprise des conditions générales de l'entreprise, le guide contient à la fin du chiffre 4.1 «Objectifs et utilisation pratique du contrat» quelques renseignements utiles.

Chiffre 3: Définitions

Par souci de clarté et pour faciliter la compréhension, le contrat contient des définitions portant sur la disponibilité de l'entreprise et aux temps garantis pour la fourniture des prestations. Si nécessaire, on peut ajouter d'autres définitions.

Chiffre 4: Prestations de l'entreprise

Le chiffre 4 du contrat doit indiquer, dans une sorte de récapitulation, le genre de prestations de maintenance à fournir par l'entreprise. Un choix est proposé:

- 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, dépendant de pannes
- Examen de l'efficacité énergétique
- Autres prestations

Récapitulation

DIN

La subdivision de la maintenance en inspection, entretien et remise en état se fonde sur la norme allemande DIN 31051

«Grundlagen der Instandhaltung» (bases de la maintenance). Pour la définition précise des prestations, il faut prévoir l'annexe «Description des prestations», selon la recommandation standard de la KBOB.

Spécification des installations

Le contrat prévoit ensuite la spécification des installations sous le chiffre 4, dans les cas simples. Dans les cas complexes ou lorsque le nombre d'installations est élevé, on optera pour une liste séparée des installations, sous forme d'annexe.

Chiffre 5: Délais et termes

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

Sous les chiffres 5.1 à 5.4, on peut, après la définition de la disponibilité de l'entreprise, déterminer concrètement si des temps d'exécution garantis sont nécessaires pour certaines prestations. Le chiffre 5.5 prévoit en plus la possibilité de coupler le respect des temps garantis avec la peine conventionnelle.

Remarques préalables

Chiffre 6: Rémunération

Les prestations de maintenance sont acquises essentiellement comme des prestations périodiques fournies pendant 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 de pannes, la rémunération selon les prix de régie est divisée en rémunération selon le temps employé et en rémunération selon les coûts pour le matériel et les pièces de rechange. Pour l'examen de l'efficacité énergétique, les genres de rémunération peuvent aller des prix fixes dépendant de la grandeur et du type d'installation, en passant par les prix de régie, aux 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. Ces genres de rémunération sont toutefois complexes pour l'adjudication des travaux et ne sont ainsi pas prévus de manière standard 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 globale 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

En fixant la durée pendant laquelle les prix sont fermes, on crée une base précise pour l'établissement de l'offre par l'entreprise. De plus, les services publics appliquent une méthode paramétrique dans les procédures usuelles de calcul des variations de prix. Pour les travaux de régie, on peut se fonder sur les listes de prix ou les montants de régie des entreprises, valables au moment de l'exécution des travaux. Si la variation de prix est calculée à l'aide de la méthode paramétrique, cette méthode sera mentionnée et expliquée dans une annexe. Voir à cet effet le «Guide KBOB pour le calcul des variations de prix dans la construction», disponible sur le site Internet KBOB (www.kbob.ch ⇒ Publications ⇒ Changements de prix ⇒ Guide, format pdf).

Les variations de prix extraordinaires sont calculées selon les recommandations de la KBOB (www.kbob.ch ⇒ Publications ⇒ Changements de prix ⇒ Facturation des variations de prix en cas d'évolution extraordinaire des prix).

Chiffre 7: Modalités financières

7.1 Modalités de paiement

Cette disposition contient des menus déroulants, permettant de fixer 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 en faveur de l'entreprise, selon laquelle les parties non contestées de la facture doivent être payés 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.

Escompte et rabais

7.4 Lieu de paiement

Dans cette disposition, les détails concernant le virement doivent être indiqués.

7.5 Prétentions des sous-traitants et des fournisseurs

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

Paiement direct

Attention: lorsqu'on entend l'entreprise sur le paiement direct envisagé de sous-traitants ou de fournisseurs, il importe de demander si possible son approbation et de la faire confirmer par écrit. Si on ne le fait pas, il y a un risque de paiement à double. 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, en arguant 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 autres ouvrages (exécution de contrats d'entreprise), les risques liés à la fourniture de prestations de maintenance sont généralement moindres. C'est pourquoi il convient d'examiner attentivement si, pour ces prestations, 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 CHF ne se justifie que dans les cas motivés, car cette exigence entraîne normalement l'adaptation de la couverture d'assurance de l'entreprise.

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

Seuls les services de la Confédération sont tenus, pour imposer l'application des règles de procédure, de convenir d'une peine conventionnelle à la conclusion du contrat (art. 6, al. 5, OMP). L'AIMP n'exige pas un tel accord (cf. § 7 des directives d'adjudication complétant l'accord intercantonal sur les

marchés publics («Vergaberichtlinien zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen», VRöB). Il convient par conséquent d'examiner chaque fois si des prescriptions cantonales ou communales existent. Dans le cas contraire, on peut renoncer à une telle pénalisation et biffer le 4^e alinéa sans le remplacer.

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 KBOB pour les prestations de maintenance. 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 KBOB pour les prestations de maintenance

Pour normaliser les dispositions contractuelles, il importe qu'elles restent inchangées pendant un certain temps (et soient donc protégées en écriture). Toutes les adaptations dues à des cas individuels doivent figurer sous ce 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 se révèle, lors de l'appel d'offres déjà ou de négociations contractuelles, que des dispositions supplémentaires sont nécessaires ou utiles dans le cas précis, elles 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. De plus, il est 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 violation grave du contrat.

Dans les cas spéciaux, il peut être souhaitable de résilier normalement un contrat de longue durée convenue. Le cas échéant, une telle règle peut être inscrite sous le chiffre 11.3.

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

Chiffre 13: Modifications du contrat

La formulation standard de ce chiffre garantit que les modifications de contrat se fassent par écrit et qu'elles soient donc portées à la connaissance des deux parties. Par ailleurs, la clause du 2^e alinéa fait en sorte que, en cas d'ambiguïté dans le contrat, seule une partie de celui-ci peut être déclarée invalide par un tribunal et que, par conséquent, l'ensemble du contrat ne soit pas considéré comme nul.

Chiffre 14: Droit applicables, 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 est prévue. Elle permet de trouver souvent une entente. 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 pour l'élimination des différends se prolonge en conséquence. Le for est le siège du client.

Chiffre 15: Expédition

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

B) Contrat-cadre pour prestations de maintenance proprement dit

Comme indiqué précédemment, 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 et le document «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat». Les nouvelles dispositions seront commentées dans les prochains chapitres. Pour les dispositions figurant dans le contrat de maintenance, il convient de lire les explications ci-dessus.

Chiffre 1: Objet du contrat

Ce chiffre stipule de manière claire 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» conduit à la réalisation effective des prestations.

Chiffre 2: Eléments contractuels

Les éléments contractuels sont applicables à toutes les prestations, voire à plusieurs groupes de prestations. L'adjudicateur 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», il n'a plus qu'à indiquer où se trouvent les installations de chauffage au fioul de type A, B et C. Ainsi, le fournis-

seur des prestations sait exactement quelles prestations il doit fournir, et sur quelles installations de chauffage.

Le document «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat» est énuméré au chiffre 2.1. En règle générale, 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 la volonté des parties de l'utiliser pour commander les prestations à fournir concrètement.

Chiffre 12: Durée du contrat

Pour des raisons liées au droit des marchés publics, il est recommandé 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. Le contrat-cadre ne prévoit pas de droit de résiliation extraordinaire, dans la mesure où seul le document «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat» conduit à la fourniture de prestations. Les dispositions relatives au droit de résiliation extraordinaire figurent au chiffre 6 de ce document.

C) Document «Commande de prestations de maintenance fixées au contrat»

Chiffre 1: Objet du contrat

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

Chiffre 2: Eléments contractuels

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

6. Conditions générales contractuelles KBOB pour les prestations de maintenance

6.1 Objectifs de ces 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 l'acquéreur de prestations (le client), de façon qu'il ne soit pas nécessaire d'y répondre chaque fois.

Ces CG ne sont valables pour les deux parties que si elles ont été acceptées, raison pour laquelle elles sont mentionnées dans le contrat et en sont partie intégrante.

Dérogations

Il est possible de déroger aux CG pour des raisons importantes, ce que prévoit le chiffre 11.2 du contrat. On observera 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 disposition des CG. Le droit dispositif pourrait alors s'appliquer, ce qui pourrait avoir des effets non envisageables pour le client. C'est pourquoi les CG ne devraient être modifiées qu'en accord avec le service juridique compétent.

Les CG doivent être jointes à l'appel d'offres avec le contrat, de façon que l'offrant puisse se faire une idée des conditions applicables au futur contrat de maintenance.

6.2 Conditions contractuelles individuelles

Chiffre 1: Champ d'application et validité

Cette disposition règle le champ d'application des CG; l'examen de l'efficacité énergétique, déjà mentionné dans le contrat, peut être partie intégrante du contrat.

Chiffre 2: Offre

Avant-effet

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, de la sorte, il n'est pas nécessaire d'inclure les réglementations nécessaires à un autre emplacement au cours de la procédure d'adjudication. De plus, les CG annexées à la demande d'offres en procédure invitant à soumissionner ou de gré à gré déploient leur effet avant l'adjudication déjà.

Sans rémunération

2.1 Cette disposition stipule clairement 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 si son offre diffère de la demande d'offres. En cas de litige, une répartition de la charge de la preuve est ainsi effectuée. En outre, l'entreprise a ainsi l'obligation de souligner les problèmes reconnus liés aux droits à la protection.

Durée de validité

2.3 La durée pendant laquelle l'offre est ferme devrait figurer dans les documents d'appel d'offres. Ce n'est que lorsque de tels renseignements manquent que cette disposition devient applicable. La durée de 6 mois pouvant être assez longue pour l'entreprise, la question des modifications de prix doit être prise en compte, en particulier compte tenu des fortes fluctuations de prix non prévisibles pour les matières premières.

Description séparée des prestations	<p>Chiffre 3: Exécution</p> <p>3.1 Cette disposition reflète la recommandation KBOB qui préconise d'établir un document séparé pour la description des prestations. 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 de façon large. 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 exécutés lorsque la description des prestations l'exige.</p> <p>3.5 Le respect des conditions de sécurité fait partie du devoir de diligence de l'entreprise. De plus, il est clairement spécifié que le client a pouvoir d'instructions sur place.</p>
	<p>Chiffre 4: Collaboration du client</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>Chiffre 5: Sous-traitants</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 se déchargeant sur les fautes commises par 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 l'initiative (exprimer sa volonté), de façon que l'entreprise soit contrainte d'indiquer les noms de ses sous-traitants.</p>
Recours aux sous-traitants	<p>Si les sous-traitants jouent un rôle primordial dans la fourniture des prestations, les questions applicables à leur intervention doivent être élucidées 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 devra être réglé au chiffre 10.2 du contrat.</p>

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 selon les prix de régie, d'indiquer les genres de coût 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 la règle adoptée est qu'une procédure assortie d'un délai est prescrite, de façon à générer une réaction au moins.

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 la réalisation des travaux.

Pour que le droit de demander certaines modifications ne soit pas illusoire, la façon de calculer la rémunération doit être fixée de préférence sur la base initiale des coûts.

7.3. L'entreprise continuera, 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 attaqué parce que des droits de tiers ont été violés par l'entreprise dans la fourniture des prestations, 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 lorsqu'une telle violation est commise à la suite des exigences ou des instructions du client.

A cet effet, 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

L'intérêt au maintien du secret côté client peut varier considérablement. Il peut s'étendre d'aspects militaires ou sécuritaires

à la transparence dans les affaires administratives. Pour cette raison, une solution standard, applicable à la plupart des cas, a dû être trouvée dans les conditions générales. 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 la déclarer partie intégrante 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 complications administratives inutiles. En cas de doute quant au maintien du secret, les parties sont tenues de considérer les faits comme confidentiels. La durée indiquée restreint l'obligation de confidentialité.

Peine conventionnelle

9.2 La peine conventionnelle n'est due que lorsqu'une partie est responsable de la violation de l'obligation de garder le secret. Il importe de tenir compte de la répartition de la charge de la preuve: tout d'abord, la partie lésée doit prouver la violation du maintien du secret, puis la partie fautive peut 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 alors prouver le dommage causé et son montant, dans le cadre du chiffre 11.3.

Publicité

9.3 Cette disposition définit clairement qu'une partie ne peut pas, faute d'approbation de l'autre, utiliser des informations relatives aux prestations à des fins de publicité.

Chiffre 10: Garantie

Devoirs de diligence

10.1 Les devoirs de diligence de ce point résultent déjà des principes du droit des contrats et ne figurent ici que comme rappel. L'entreprise est tenue en plus de ne recourir qu'à du personnel suffisamment qualifié pour la fourniture des prestations ou pour la surveillance du personnel en formation. Si les prestations présentent des défauts, elle en répond de manière causale, c'est-à-dire indépendamment de sa faute. Cette règle n'est transgressée que lorsque le client est lui-même responsable du défaut à la suite, par exemple, d'instructions erronées.

Correction

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

Options

10.3 Si l'entreprise n'a pas procédé à la correction selon le

chiffre 10.2, le client a différentes possibilités. En cas de défaut mineurs, il peut demander une réduction de la rémunération. Si les défauts sont graves, il peut se retirer entièrement ou en partie du contrat ou demander les documents nécessaires et prendre lui-même les mesures indispensables ou les confier à un tiers. Les frais et les risques sont alors à la charge de l'entreprise.

10.4 Le délai de prescription d'une année pour les défauts doit être différencié du délai pour l'annonce des défauts («dès qu'il sont découverts»).

Chiffre 11: Responsabilité

Remarques préalables

Selon le code des obligations (CO), la responsabilité en matière de contrat est en principe illimitée. Conformément à l'art. 100, al. 1, CO, un accord conclu préalablement, prévoyant que la responsabilité pour intention illicite et négligence grave est exclue, est nul. Selon la conception juridique courante, la limitation de la responsabilité doit être placée sur le même pied d'égalité que l'exclusion de la responsabilité.

Limitation de la responsabilité

Les dispositions des CG reflètent d'une part la conception de base du CO; c'est notamment la raison pour laquelle les dommages-intérêts ne peuvent pas être plus élevés que le dommage subi (contrairement au droit anglo-américain qui lie les dommages-intérêts aux aspects pénéaux et qui connaît par conséquent des dommages pouvant s'étendre à un multiple du dommage subi, les «punitive damages»). La responsabilité pour les négligences légères est ainsi limitée de manière juridiquement admissible dans les CG. Si le chiffre 11 CG était biffé sans être remplacé, la responsabilité illimitée selon le CO serait de nouveau applicable, même en 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

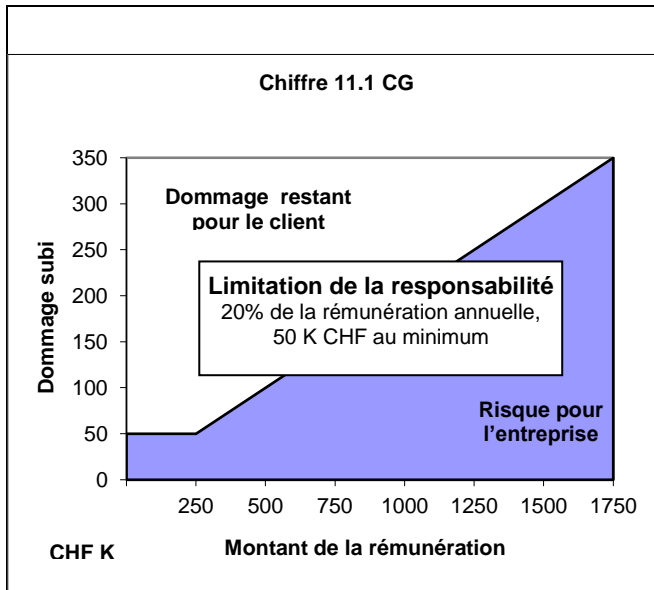
Les limitations de responsabilité des chiffres 11.1 à 11.3 CG sont réparties en trois catégories, comme les règles des conditions générales de la Confédération pour l'informatique qui ont fait leur preuve. Au chiffre 11.1 CG portant sur la responsabilité encourue en cas de dépassement de délai (dommage dû à la demeure), la responsabilité est limitée. Le chiffre 11.2 CG restreint la responsabilité pour les dommages résultant de la fourniture fautive des prestations. Enfin, le chiffre 11.3 CG limite la responsabilité en tenant compte des autres violations du contrat. Le seul point commun entre les trois types de dommage est l'exclusion de la responsabilité pour perte de gain.

Par leur nature, les conditions générales KBOB doivent pouvoir être utilisées dans toutes sortes de situation. Comment faut-il dès lors formuler la limitation de responsabilité de façon

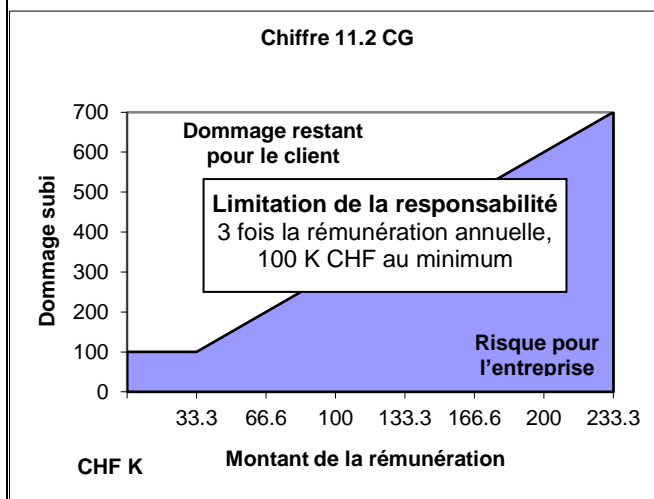
générale pour qu'elle puisse s'appliquer aux cas les plus variés?

La solution proposée établit une relation entre la limitation de responsabilité et la valeur du contrat dans l'optique 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 pour laquelle une faible rémunération est due peut provoquer des dommages considérables. La solution présentée tient compte de cet aspect en plafonnant la limitation de la responsabilité lorsque la rémunération est minime, en d'autres termes, elle ne la laisse pas tomber en dessous d'un montant minimal.

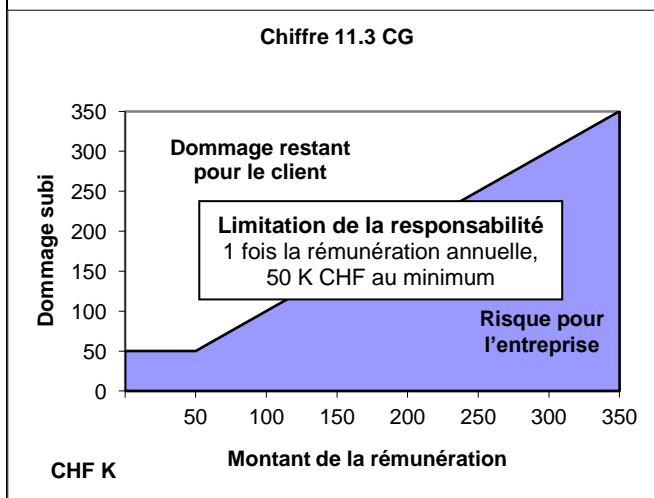
Pour bien comprendre la formulation, il importe d'examiner attentivement la problématique de la responsabilité. Comme exemples, on peut consulter les figures ci-après et les exemples de limitation de la responsabilité selon les chiffres 11.1 à 11.3 CG.



Rémunération annuelle	100'000
Domage dû au dépassement de délai	1'000'000
Dommmages-intérêts à la charge de l'entreprise (CHF 50'000 au minimum)	50'000
Dommmage restant pour le client	950'000
Rémunération annuelle	2'000'000
Dommmage dû au dépassement de délai	1'000'000
Dommmages-intérêts de l'entreprise (20% de la rémunération annuelle)	400'000
Dommmage restant pour le client	600'000



Rémunération annuelle	30'000
Dommmage dû à une prestation fautive	1'000'000
Dommmages-intérêts à la charge de l'entreprise (100'000 CHF au minimum)	100'000
Dommmage restant pour le client	900'000
Rémunération annuelle	200'000
Dommmage dû à une prestation fautive	1'000'000
Dommmages-intérêts à la charge de l'entreprise (3 x la rémunération annuelle)	600'000
Dommmage restant pour le client	400'000



Rémunération annuelle	30'000
Dommmages dus à d'autres violations du contrat	1'000'000
Dommmages-intérêts à la charge de l'entreprise (50'000 CHF au minimum)	50'000
Dommmage restant pour le client	950'000
Rémunération annuelle	200'000
Dommmages dus à d'autres violations du contrat	1'000'000
Dommmages-intérêts à la charge de l'entreprise (1 x la rémunération annuelle)	200'000
Dommmage restant pour le client	800'000

Personnel et sous-traitant

11.4 Par personnel et sous-traitant, on entend toutes les personnes qui, sur mandat d'une partie, collaborent à la fourniture des prestations. Dans l'optique du client, l'entreprise répond de l'exécution soignée et correcte du travail. Elle assume l'entière responsabilité des prestations et, ainsi, du comportement de son personnel et des sous-traitants auxquels elle fait appel.

Limitation globale

11.5 Par cette disposition, la responsabilité est limitée en faveur de l'entreprise au montant correspondant à cinq rémunérations annuelles pour tout le contrat, sous réserve du chiffre 11.6. Lorsque la limitation est applicable à tout le contrat, l'art. 110, al. 2, CO doit cependant être respecté. C'est pourquoi la limitation ne s'applique qu'aux négligences légères.

Exceptions

11.6 La responsabilité illimitée pour les dommages corporels résulte de la doctrine et de la jurisprudence qui considèrent l'intégralité corporelle comme un bien juridique absolu. C'est pourquoi l'exclusion de la responsabilité pour les lésions corporelles se heurte fondamentalement au droit de la personnalité (art. 27, al. 2, CC), raison pour laquelle elle doit être considérée comme nulle, conformément à l'art. 20 CO.

La responsabilité illimitée en cas de violation des droits de propriété immatérielle correspond dans la plupart des cas aux besoins des parties car la partie supposée fautive devrait plutôt être en mesure d'éviter une telle violation.

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 (p. ex. en cas de télémaintenance).

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

13.1 Cette disposition vise à éviter un changement de partie contractuelle non souhaité. 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^{re} phrase, les cas fréquents de transfert de contrat et de cession. On renonce ici à exiger un consentement. Cela n'est cependant possible, à titre exceptionnel, que lorsque la nouvelle partie contractuelle de l'entreprise est une filiale du client.