

JURIDIQUE · MODÈLE CONTRACTUEL

Contrat de sous-traitance de maintenance multi-sites — modèle et clauses essentielles

Lorsque vous confiez l'exécution de tout ou partie de votre maintenance à un prestataire qui s'appuie lui-même sur des intervenants spécialisés, un cadre contractuel précis protège la continuité de service sur l'ensemble de vos sites, sécurise vos paiements et répartit clairement les responsabilités. Ce modèle structure les articles indispensables et signale les mentions à compléter site par site.

Important : modèle fourni à titre indicatif, à faire valider juridiquement avant usage. Les seuils, références légales et périodicités cités doivent être vérifiés au texte en vigueur à la date de signature. Ce document n'a pas valeur de conseil juridique.

À quoi sert ce modèle

La sous-traitance est l'opération par laquelle un entrepreneur (le « titulaire ») confie, sous sa responsabilité, à un autre professionnel (le « sous-traitant ») l'exécution de tout ou partie d'un contrat conclu avec un client (le « donneur d'ordre »). En maintenance multi-sites, ce schéma est courant : un prestataire pilote le parc et fait exécuter certains lots techniques par des intervenants spécialisés (CVC, électricité, ascenseurs, sécurité incendie, serrurerie, espaces verts).

Ce cadre relève principalement de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, complétée par le Code du travail (obligation de vigilance) et le Code civil pour le régime général des obligations. Deux logiques cohabitent et ne doivent pas être confondues :

- ☐ Les **postes P1 à P5** issus de la pratique des contrats d'exploitation-maintenance (notamment chauffage) : P1 = fourniture d'énergie, P2 = conduite et maintenance préventive et corrective, P3 = renouvellement / garantie totale des matériels, P4 = financement des installations, P5 = gros travaux. À utiliser pour décrire le périmètre économique.
- ☐ Les **cinq niveaux de maintenance** de la norme AFNOR (NF X60-010, refondue dans NF X60-000) : du niveau 1 (réglages simples, sans démontage) au niveau 5 (rénovation lourde, généralement réservée au constructeur). À utiliser pour décrire la nature technique des interventions et les compétences requises.

1 Article 1 — Objet du contrat

Le titulaire confie au sous-traitant, qui l'accepte, l'exécution des prestations de maintenance définies aux présentes et à leurs annexes, sur les sites listés à l'article 2. Le sous-traitant exécute ces prestations sous sa propre responsabilité, en conservant l'autonomie d'organisation propre à sa qualité d'entrepreneur indépendant (méthodes, outillage, encadrement de ses équipes).

- ☐ Nature des prestations sous-traitées : [À COMPLÉTER — ex. maintenance préventive et corrective CVC, contrôles réglementaires électriques, dépannage serrurerie]
- ☐ Lots techniques exclus de la sous-traitance : [À COMPLÉTER]

- ☐ Le contrat principal (titulaire / donneur d'ordre) auquel se rattachent ces prestations est référencé : [À COMPLÉTER — n° et date]
-

2 Article 2 — Périmètre et sites concernés

Le périmètre s'entend des sites listés en Annexe 1, qui peut évoluer par avenant ou par bon de commande selon les modalités convenues. Chaque site est décrit par son adresse, ses installations, ses contraintes d'accès et ses plages d'exploitation.

- ☐ Liste des sites avec adresse, surface et installations couvertes : voir Annexe 1 [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Modalités d'entrée et de sortie de sites en cours de contrat : [À COMPLÉTER — avenant / simple notification / seuil de variation]
-
- ☐ Inventaire des équipements maintenus (parc, marque, année, criticité) : voir Annexe 2 [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Contraintes d'accès, habilitations et consignes de sécurité par site : [À COMPLÉTER]
-

3 Article 3 — Prestations et niveaux d'intervention

Les prestations se répartissent entre maintenance préventive (planifiée), maintenance corrective (sur événement) et prestations hors forfait (sur devis). La nature technique des interventions est qualifiée par référence aux cinq niveaux de maintenance AFNOR, afin de définir les compétences et habilitations exigées du sous-traitant.

- ☐ Périmètre préventif : opérations, gammes et périodicités par équipement — voir Annexe 3 [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Périmètre correctif : nature des dépannages couverts au forfait [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Niveaux de maintenance confiés (1 à 5, réf. AFNOR NF X60-000) et habilitations requises [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Décomposition économique par postes le cas échéant : P2 (maintenance), P3 (renouvellement / garantie totale), P5 (gros travaux) [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Le sous-traitant ne peut sous-traiter à son tour sans accord écrit préalable du titulaire (sous-traitance de second rang) : [Oui / Non — À COMPLÉTER]
-

4 Article 4 — Niveaux de service (SLA)

Les engagements de service garantissent la continuité d'exploitation sur l'ensemble du parc. Ils s'expriment par catégorie de priorité, avec un délai de prise en compte (GTI — garantie de temps d'intervention) et un délai de rétablissement (GTR — garantie de temps de rétablissement). Les valeurs ci-dessous sont des exemples à calibrer selon la criticité réelle de vos sites.

- ☐ Priorité 1 — urgence bloquante (sécurité, arrêt d'exploitation) : GTI [À COMPLÉTER — ex. 2 h] · GTR [À COMPLÉTER — ex. 4 h], 24/7
-
- ☐ Priorité 2 — dysfonctionnement majeur sans arrêt total : GTI [À COMPLÉTER] · GTR [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Priorité 3 — anomalie courante : intervention sous [À COMPLÉTER — ex. 48 à 72 h ouvrées]
-
- ☐ Indicateurs suivis : taux de respect des SLA, MTTR (temps moyen de réparation), taux de préventif réalisé à l'échéance [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Pénalités applicables en cas de dépassement, plafond et franchise : [À COMPLÉTER]
-

- ☐ Reporting et fréquence (comptes rendus d'intervention, revue de performance) : [À COMPLÉTER — ex. mensuel + trimestriel]
-

5 Article 5 — Obligations des parties

Chaque partie supporte des obligations propres. Le sous-traitant répond de la bonne exécution technique ; le titulaire garantit les conditions de paiement et le pilotage de la relation client.

Obligations du sous-traitant

- ☐ Exécuter les prestations dans les règles de l'art et le respect des normes applicables (équipements sous pression, électricité, levage, sécurité incendie selon les lots) [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Mobiliser un personnel qualifié et titulaire des habilitations requises ; maintenir leur validité
-
- ☐ Renseigner systématiquement les comptes rendus d'intervention dans l'outil de suivi désigné
-
- ☐ Souscrire et maintenir une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant les prestations — attestation à jour annexée [À COMPLÉTER — montants de garantie]
-
- ☐ Respecter les consignes de sécurité, le plan de prévention et, le cas échéant, le protocole de sécurité par site
-

Obligations du titulaire (donneur d'ordre vis-à-vis du sous-traitant)

- ☐ Communiquer les informations, accès et documents nécessaires à l'exécution
-
- ☐ Régler les sommes dues dans les conditions convenues et garanties (voir article 6)
-
- ☐ Le cas échéant, faire accepter le sous-traitant et agréer ses conditions de paiement par le donneur d'ordre final, conformément à l'article 3 de la loi du 31 décembre 1975
-

Obligation de vigilance (réciproque et continue)

- ☐ Pour toute relation d'un montant au moins égal à 5 000 € HT, le donneur d'ordre vérifie, à la conclusion puis tous les 6 mois jusqu'à la fin du contrat, que le sous-traitant est à jour de ses obligations (attestation de vigilance URSSAF de moins de 6 mois, justificatif d'immatriculation, liste nominative des salariés étrangers le cas échéant) — réf. art. L8222-1 du Code du travail [seuils et liste à vérifier au texte en vigueur]
-
- ☐ À défaut, le donneur d'ordre s'expose à une solidarité financière en cas de travail dissimulé du sous-traitant
-

6 Article 6 — Prix, facturation et garanties de paiement

Le prix distingue la part forfaitaire (préventif, astreinte, pilotage) de la part variable (correctif hors forfait, sur devis validé). Les modalités de révision et les garanties de paiement sont expressément prévues.

- ☐ Forfait annuel / mensuel par site ou pour le parc : [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Bordereau de prix unitaires pour le hors-forfait, seuil de devis obligatoire : [À COMPLÉTER]
-
- ☐ Conditions de paiement (délai, échéancier) — dans la limite des plafonds légaux [À VÉRIFIER au texte en vigueur]
-
- ☐ Clause de révision de prix : indice de référence et formule [À COMPLÉTER]
-

- ☐ **Garantie de paiement** : conformément à l'article 14 de la loi du 31 décembre 1975, les sommes dues au sous-traitant sont garanties, à peine de nullité du contrat de sous-traitance, par une caution personnelle et solidaire d'un établissement qualifié, sauf délégation de paiement du donneur d'ordre au sous-traitant [À COMPLÉTER — caution / délégation]
- ☐ Paiement direct : pour un contrat de sous-traitance supérieur à 600 € TTC, le sous-traitant accepté et dont les conditions de paiement sont agréées peut bénéficier du paiement direct par le donneur d'ordre (art. 6 de la loi de 1975) [seuil à vérifier au texte en vigueur]

7 Article 7 — Durée, résiliation et réversibilité

La durée et les conditions de sortie sécurisent la continuité de service. Une clause de réversibilité organise la reprise des prestations sans interruption au terme ou en cas de rupture du contrat.

- ☐ Durée initiale, reconduction et préavis de non-reconduction : [À COMPLÉTER]
- ☐ Résiliation pour manquement : nature des manquements, mise en demeure préalable, délai de remédiation [À COMPLÉTER]
- ☐ Réversibilité : restitution de l'historique des interventions, des plans, des inventaires et des données de suivi, dans un format exploitable, sous [À COMPLÉTER — délai]
- ☐ Continuité de service pendant la phase de transfert vers un nouveau prestataire : [À COMPLÉTER]
- ☐ Sort des pièces, consommables et matériels en stock à la fin du contrat : [À COMPLÉTER]

8 Article 8 — Exclusions et prestations hors forfait

Pour éviter tout litige, le contrat liste ce qui n'est pas couvert par le forfait et bascule en hors-forfait sur devis.

- ☐ Vétusté, vandalisme, sinistres et cas de force majeure : [À COMPLÉTER]
- ☐ Renouvellement d'équipements en fin de vie (P3 / gros travaux P5) si non inclus : [À COMPLÉTER]
- ☐ Mises en conformité réglementaires lourdes : [À COMPLÉTER]
- ☐ Interventions de niveau 5 (AFNOR) relevant du constructeur : [À COMPLÉTER]
- ☐ Seuil de déclenchement d'un devis et délai de validation : [À COMPLÉTER]

9 Article 9 — Confidentialité, données et propriété

- ☐ Confidentialité des informations relatives aux sites et à leur exploitation
- ☐ Traitement des données à caractère personnel conforme au RGPD (badges, vidéo, contacts sur site) : rôles, finalités et durée de conservation à préciser [À COMPLÉTER]
- ☐ Propriété des données d'historique et de l'inventaire du parc : restituées au donneur d'ordre [À COMPLÉTER]

10 Article 10 — Responsabilité, assurances et litiges

- ☐ Régime de responsabilité du sous-traitant et plafonds éventuels : [À COMPLÉTER]

- ☐ Attestations d'assurance RC professionnelle et, selon les lots, décennale : annexées et tenues à jour [À COMPLÉTER]
- ☐ Droit applicable : droit français. Règlement des litiges : [À COMPLÉTER — tentative amiable préalable puis juridiction compétente]

11 Article 11 — Annexes

- ☐ Annexe 1 — Liste des sites et plages d'exploitation [À COMPLÉTER]
- ☐ Annexe 2 — Inventaire du parc d'équipements et criticité [À COMPLÉTER]
- ☐ Annexe 3 — Gammes et périodicités de maintenance préventive [À COMPLÉTER]
- ☐ Annexe 4 — Grille de SLA et pénalités [À COMPLÉTER]
- ☐ Annexe 5 — Bordereau de prix et conditions de révision [À COMPLÉTER]
- ☐ Annexe 6 — Attestations (vigilance URSSAF, assurances, habilitations) [À COMPLÉTER]

Fiche d'usage — points de vigilance avant signature

- ☐ Vérifiez que la garantie de paiement (caution ou délégation) figure bien au contrat : son absence entraîne la nullité du contrat de sous-traitance (art. 14, loi de 1975).
- ☐ Collectez l'attestation de vigilance URSSAF de moins de 6 mois dès la signature, puis programmez son renouvellement tous les 6 mois (au-delà de 5 000 € HT).
- ☐ Ne confondez pas les postes P1-P5 (logique économique) et les niveaux AFNOR 1-5 (logique technique) : nommez les deux explicitement pour éviter toute ambiguïté de périmètre.
- ☐ Calibrez les SLA sur la criticité réelle de chaque site plutôt que d'appliquer un délai unique au parc entier.
- ☐ Soignez la clause de réversibilité : c'est elle qui protège la continuité de service le jour où vous changez de prestataire.
- ☐ Faites relire le modèle complété par un conseil juridique : les seuils et références cités doivent être confirmés au texte en vigueur à la date de signature.

PASSER À L'ACTION

Vos sites méritent un pilotage cohérent et performant.

Harmony by Depanneo reprend votre parc, structure vos SLA et centralise le pilotage de votre maintenance sur l'ensemble de vos sites — partout en France. Demandez un audit de parc : on évalue vos installations et on cadre votre maintenance.

[Demander un audit de parc](#)

ou 07 57 93 93 39