

## EXPLOITATION CVC · MODÈLE CONTRACTUEL

# Contrat de maintenance CVC : contenu et points clés

Trame de cadrage d'un contrat de maintenance et d'exploitation des installations de chauffage, ventilation et climatisation, pensée pour une direction qui pilote un parc multi-sites. Elle structure le périmètre, les niveaux de prestation (P1 à P5), les engagements de service et les clauses de sortie, avec des champs à personnaliser site par site.

**Important :** modèle fourni à titre indicatif, à faire valider juridiquement avant usage. Les seuils, périodicités et références réglementaires cités doivent être confrontés au texte en vigueur au jour de la signature. Les ordres de grandeur économiques sont indicatifs et à valider au marché.

**Préambule.** Le présent contrat définit les conditions dans lesquelles le Prestataire assure la maintenance et, le cas échéant, l'exploitation des installations CVC du Client sur les sites listés en annexe. Il fixe le périmètre des équipements couverts, la répartition des postes de prestation (P1 à P5), les niveaux de service contractualisés, les obligations réciproques, le prix et ses règles de révision, ainsi que les conditions de durée, de résiliation et de réversibilité. En cas de contradiction entre le corps du contrat et ses annexes, [PRÉCISER L'ORDRE DE PRÉSÉANCE].

## 1 Article 1 — Objet

Le contrat a pour objet la maintenance préventive et corrective des installations CVC du Client, et selon l'option retenue leur exploitation, dans le respect des obligations réglementaires applicables et des niveaux de service définis à l'Article 4. Il vise le maintien en condition opérationnelle des installations, la continuité de service sur les sites concernés et la traçabilité complète des interventions.

- ☐ Préciser la nature de l'engagement : obligation de moyens (maintenance courante) et/ou obligation de résultat (continuité, performance énergétique).
- ☐ Indiquer si le contrat porte sur un site unique ou sur un parc multi-sites piloté de façon homogène.
- ☐ Renvoyer aux annexes techniques décrivant chaque installation.

## 2 Article 2 — Périmètre et sites concernés

Le périmètre couvre les équipements listés en Annexe 1, sur les sites listés en Annexe 2. Tout équipement non inventorié est réputé hors contrat jusqu'à avenant. L'inventaire physique des installations conditionne la qualité de l'engagement : il doit être réalisé et tenu à jour.

- ☐ Inventaire des équipements par site : production de chaud (chaudières, PAC), production de froid (groupes froids, DRV), traitement d'air (CTA, VMC), distribution, régulation/GTB.
- ☐ Caractéristiques techniques relevées : puissance nominale (kW), type de fluide frigorigène et charge (kg / tonnes équivalent CO<sub>2</sub>), année de mise en service, état.
- ☐ Identification physique de chaque équipement (étiquetage ou QR code) reliée à une fiche de suivi.

- ☐ Cartographie des sites : adresse, surface, horaires d'exploitation, contraintes d'accès, contacts locaux.
- ☐ Procédure d'entrée/sortie d'un site ou d'un équipement en cours de contrat (avenant, mise à jour de l'inventaire, ajustement du prix).

### 3 Article 3 — Prestations et niveaux P1 à P5

Les prestations sont réparties selon la nomenclature usuelle des contrats d'exploitation CVC. Le poste P2 constitue le socle commun ; les autres postes sont activés selon l'option retenue. Cochez les postes inclus au présent contrat.

- ☐ **P1 — Fourniture d'énergie ou de combustible.** Approvisionnement et gestion de l'énergie nécessaire au fonctionnement des installations, avec transfert du risque associé au Prestataire. Optionnel. [INCLUS : OUI / NON]
- ☐ **P2 — Conduite et maintenance courante.** Socle du contrat : surveillance, conduite des installations, maintenance préventive selon plan annuel, maintenance corrective et petit entretien, contrôle des températures de consigne. Relève en principe d'une obligation de moyens. [INCLUS : OUI / NON]
- ☐ **P3 — Garantie totale (gros entretien et renouvellement).** Réparation et remplacement des composants majeurs (chaudière, groupe froid, CTA) au titre de l'usure, à prix forfaitaire, hors améliorations. Définir précisément le périmètre couvert et les exclusions. [INCLUS : OUI / NON]
- ☐ **P4 — Financement de gros travaux.** Annuités de remboursement liées au financement de travaux de rénovation ou de mise en conformité réalisés par le Prestataire. Optionnel, à encadrer (durée, propriété des équipements, sort en fin de contrat). [INCLUS : OUI / NON]
- ☐ **P5 — Prestations et travaux complémentaires.** Interventions hors forfait, chiffrées par devis validé avant exécution (modifications, ajouts d'équipements, prestations ponctuelles). [INCLUS : OUI / NON]

Préciser le type de marché retenu, qui détermine la formation du prix : forfait simple sur P2 (type PF), forfait global indexé (type MF), prix lié aux conditions climatiques (type MT), facturation à la consommation réelle d'énergie utile (type MC), ou vente de combustible stockable (type CP). [TYPE DE MARCHÉ : À COMPLÉTER]

**Obligations réglementaires intégrées au plan de maintenance.** Le plan préventif doit couvrir au minimum les obligations légales applicables (à confronter au texte en vigueur) :

- ☐ Entretien annuel des chaudières de 4 à 400 kW (décret n°2020-912 du 28 juillet 2020 ; code de l'environnement).
- ☐ Contrôle périodique des chaudières de puissance élevée (400 kW à 20 MW) selon la périodicité réglementaire — ordre de grandeur tous les 2 à 3 ans selon puissance, à vérifier au texte.
- ☐ Entretien des systèmes thermodynamiques de 4 à 70 kW selon la périodicité réglementaire (arrêté du 24 juillet 2020) — à vérifier au texte.
- ☐ Inspection périodique des systèmes de plus de 70 kW selon la périodicité réglementaire (de l'ordre de 5 ans, à confirmer au texte en vigueur).
- ☐ Contrôle d'étanchéité des fluides frigorigènes (règlement F-Gas), à une fréquence fonction de la charge en tonnes équivalent CO<sub>2</sub> — à vérifier installation par installation.
- ☐ Intervention sur circuits frigorifiques réalisée par un personnel disposant de l'attestation de capacité requise ; entreprise titulaire de l'attestation de capacité.
- ☐ Tenue à jour du livret de chaudière / carnet sanitaire et des registres réglementaires par installation.

## 4 Article 4 — Niveaux de service (SLA et indicateurs)

Les engagements de service sont contractualisés par niveau de criticité et mesurés via la GMAO. Définir les seuils par classe de priorité et par site si nécessaire.

- ☐ Classification des demandes par criticité (ex. P1 arrêt total / P2 dégradé / P3 confort), avec définition écrite de chaque classe.
- ☐ GTI — Garantie de Temps d'Intervention (délai de prise en charge) par criticité. [À COMPLÉTER : ex. P1 = ... h]
- ☐ GTR — Garantie de Temps de Rétablissement (remise en service) par criticité. [À COMPLÉTER]
- ☐ Plages horaires couvertes et astreinte (heures ouvrées / 24-7), numéro d'appel et procédure d'escalade.
- ☐ Indicateurs de pilotage suivis et reportés : MTTR (temps moyen de réparation), MTBF (temps moyen entre pannes), taux de respect des SLA, taux de préventif réalisé dans les délais.
- ☐ Fréquence et format du reporting (tableau de bord, comité de pilotage périodique).
- ☐ Mécanisme de pénalités ou crédits de service en cas de non-respect des SLA, avec plafond et modalités de calcul. [À COMPLÉTER]

## 5 Article 5 — Obligations des parties

**Le Prestataire s'engage à :**

- ☐ Exécuter les prestations dans le respect des règles de l'art, des normes applicables et des niveaux de service.
- ☐ Affecter du personnel qualifié et habilité, et tenir à jour les attestations requises.
- ☐ Consigner chaque intervention dans la GMAO (date, équipement, nature, pièces, durée) et tenir l'historique à disposition du Client.
- ☐ Alerter le Client de tout risque de panne majeure, de non-conformité ou de fin de vie d'équipement.

**Le Client s'engage à :**

- ☐ Garantir l'accès aux installations et fournir les informations et documents nécessaires.
- ☐ Désigner un interlocuteur habilité par site et au niveau du parc.
- ☐ Régler les prestations selon les modalités de l'Article 6.
- ☐ Ne pas faire intervenir de tiers sur les équipements couverts sans accord, sous peine de suspension des garanties concernées.

## 6 Article 6 — Prix et révision

Le prix se décompose par poste (P1 à P5) et, le cas échéant, par site. Préciser l'assiette, la périodicité de facturation et les règles de révision.

- ☐ Montant forfaitaire annuel par poste inclus et par site. [À COMPLÉTER]
- ☐ Formule de révision/indexation (indices retenus, périodicité d'application). [À COMPLÉTER]
- ☐ Modalités de facturation des prestations P5 (devis préalable, seuil de validation).

- ☐ Clause d'intéressement éventuelle sur la performance énergétique (partage des écarts entre consommation de référence et consommation constatée), si pertinent.
- ☐ Conditions et délais de paiement ; modalités de facturation consolidée pour un parc multi-sites.

## 7 Article 7 — Durée, résiliation et réversibilité

Définir la durée, les conditions de renouvellement et, surtout, les modalités de sortie. La réversibilité est un point clé pour un parc multi-sites : elle conditionne la capacité à changer de prestataire sans rupture de service ni perte d'historique.

- ☐ Durée initiale, tacite reconduction éventuelle, préavis de dénonciation. [À COMPLÉTER]
- ☐ Cas de résiliation pour faute (manquement aux SLA, défaut grave) et procédure de mise en demeure.
- ☐ Plan de réversibilité : restitution de l'inventaire à jour, de l'historique de maintenance et des données de la GMAO dans un format exploitable.
- ☐ Propriété des données : l'historique des interventions et des équipements reste la propriété du Client.
- ☐ Continuité de service pendant la période de transition vers un nouveau prestataire (accompagnement, durée).
- ☐ Sort des équipements financés au titre du P4 en fin de contrat.

## 8 Article 8 — Exclusions et hors-forfait

Lister sans ambiguïté ce qui n'est pas couvert, pour éviter les litiges. Toute prestation exclue relève du P5 sur devis.

- ☐ Dégâts d'origine extérieure (sinistre, vandalisme, force majeure, défaut d'usage).
- ☐ Améliorations et augmentations de capacité (distinguées de l'usure normale couverte par le P3).
- ☐ Équipements non inventoriés ou ajoutés sans avenant.
- ☐ Travaux de mise en conformité liés à une évolution réglementaire postérieure à la signature.
- ☐ Vétusté au-delà du périmètre de renouvellement convenu.

## 9 Article 9 — Annexes

- ☐ Annexe 1 — Inventaire technique des équipements par site.
- ☐ Annexe 2 — Liste des sites, horaires et contraintes d'accès.
- ☐ Annexe 3 — Plan de maintenance préventive et calendrier des obligations réglementaires.
- ☐ Annexe 4 — Grille des SLA, criticités et pénalités.
- ☐ Annexe 5 — Bordereau de prix par poste et par site.
- ☐ Annexe 6 — Plan de réversibilité et formats de restitution des données.

## 10 Checklist de consultation (avant signature)

À parcourir avant d'engager une consultation ou de comparer plusieurs offres sur un parc multi-sites.

- ☐ L'inventaire des équipements est complet, à jour et identique pour tous les candidats consultés.
- ☐ Les postes P1 à P5 réellement inclus sont explicités, sans zone grise entre P2, P3 et P5.
- ☐ Les obligations réglementaires applicables sont intégrées au plan préventif et affectées clairement.
- ☐ Les SLA (GTI, GTR par criticité) et les indicateurs (MTTR, MTBF, taux de respect) sont chiffrés et mesurables.
- ☐ Le mécanisme de pénalités ou crédits de service est défini et plafonné.
- ☐ La traçabilité passe par une GMAO et l'historique reste accessible et restituable au Client.
- ☐ Le prix est comparable poste par poste entre les offres ; les règles de révision sont explicites.
- ☐ La réversibilité et la propriété des données sont prévues noir sur blanc.
- ☐ Les exclusions et le hors-forfait sont listés sans ambiguïté.
- ☐ Le pilotage multi-sites est homogène : un interlocuteur, un reporting consolidé, des règles communes.

#### 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