

Agence de Colmar
1 Allée de la Pépinière 68180 Horbourg-Wihr
03.89.23.01.05

Agence de Nancy
2 rue de le Douane 54000 Nancy
03.83.32.23.95

CONDITIONS PARTICULIERES DES PRESTATIONS DE MAINTENANCE ASCENSEURS

Le présent contrat de maintenance est conforme aux dispositions de la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, du décret n°2004-964 du 9 septembre 2004, de l'arrêté du 18 novembre 2004 relatif à l'entretien, et du décret 2012-674 du 7 mai 2012.

Article 1 : Définition des prestations d'AMS

1) Interventions préventives : Plan de maintenance :

AMS s'engage à procéder à des visites de maintenance régulières en vue de surveiller le fonctionnement de l'installation et d'effectuer les réglages, réparations et changements de pièces nécessaires au bon fonctionnement de l'installation.

Cette vérification méthodique de l'appareillage électrique, mécanique et électronique se fera en fonction du plan d'entretien préventif détaillé ci-dessous, en particulier :

- vérification de l'efficacité des serrures des portes palières et, s'il y a lieu, des dispositifs empêchant ou limitant les actes portant atteinte au verrouillage des portes palières ;
- une visite semestrielle de vérification du bon état des câbles ;
- une visite annuelle incluant l'essai du parachute, le nettoyage de la cuvette de l'installation, du toit de cabine et du local des machines ;
- la fourniture des produits de lubrification et de nettoyage des pièces. AMS adaptera la fréquence et la consistance de ses visites aux caractéristiques techniques et aux conditions d'utilisation de l'appareil avec des visites régulières espacées au maximum de 6 semaines.

Chaque fois que cela s'avère nécessaire, le technicien d'AMS rencontre le client sur site.

Les interventions concernant l'entretien sont effectuées aux heures de travail habituelles les jours ouvrés du lundi au vendredi, de 8h30 à 17h30.

2) Interventions de dépannage :

AMS s'engage, sur demande du propriétaire ou de son représentant, en cas d'arrêt ou de fonctionnement défectueux de l'appareil, à effectuer les interventions de dépannage 7j/7 de 8h30 à 17h30, avec un délai d'intervention maximum de 4 heures (à compter de la réception de l'appel)

Personnes bloquées :

AMS s'engage à libérer les personnes bloquées 7j/7, 24h/24 avec un délai maximum de 1 heure (à compter de la réception de l'appel)

Ces délais devront être respectés sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'un acte extérieur telle que l'utilisation anormale ou non conforme de l'ascenseur qui empêcherait AMS de respecter lesdits délais. En cas de non respect de ces délais, des pénalités peuvent être appliquées. (voir article 6)

Il est à noter que AMS ne dispose pas de véhicule prioritaire et ne saurait donc pas être inquiétée du fait des difficultés de circulation rencontrée et ayant eu pour conséquence un retard dans l'intervention du technicien.

3) Participation à la visite de contrôle technique SAE

L'accompagnement du contrôleur technique durant sa visite par le technicien AMS est prévu dans le présent contrat. Le rendez-vous sera fixé au minimum 6 semaines à l'avance en précisant la durée prévisionnelle du contrôle. Tout autre contrôle qui ne respecte pas les modalités de prise de rendez-vous fera l'objet d'un devis. Ce devis devra être accepté et retourné à AMS 7 jours au minimum avant la date prévue du rendez-vous. Passé ce délai, AMS ne peut garantir sa présence.

Le client envoie une copie à AMS du rapport de contrôle et AMS prendra les dispositions nécessaires en accord avec le client.

4) AMS tiendra à jour les dossiers permettant d'y retrouver la date et la nature des changements qui auraient été apportés à l'appareil, les dates et les résultats des visites de maintenance et de dépannage, et généralement, de tous les faits importants concernant l'appareil. Le propriétaire ou son représentant pourra, à

sa demande, prendre connaissance des dossiers tenus par l'entreprise.

AMS communiquera un rapport annuel d'activité au client mentionnant l'ensemble des travaux effectués sur l'appareil

5) AMS effectue, à sa charge, la réparation ou le remplacement, si elles ne peuvent être réparées, des petites pièces de l'installation présentant des signes d'usure excessive. Ces pièces de rechanges peuvent provenir du fabricant d'origine comme d'un autre fabricant. A compter de la cessation de la fabrication des pièces, la disponibilité des composants électroniques sera de 10 ans, de 20 ans pour les organes électromécaniques (moteur, partie électrique du frein, dispositif de sélection, armoire de commande, serrures, canalisations électriques, etc...), et de 30 ans pour les pièces mécaniques (treuil, partie mécanique du frein, poulie, guides, parachute ...).

Pièces remplacées dans le cadre du contrat (voir conditions particulières)

Délai d'approvisionnement :

Le cas échéant, AMS s'engage à remplacer les pièces « standard » ci-dessus dans un délai de 3 jours ouvrés à compter de son intervention de dépannage.

AMS s'engage également à informer le client d'éventuels délais spécifiques pour les autres pièces que les pièces « standard » (au cas où le délai de 3 jours ne pourrait être respecté) en raison de délais de fabrication et/ou d'approvisionnement supérieur.

Quel que soit le type de pièces à remplacer, AMS ne pourra en aucun cas voir sa responsabilité engagée dans le cas où une pièce serait rendue indisponible, pour des raisons extérieures à AMS ou en raison d'actes de tiers.

Les prestations suivantes ne sont pas comprises dans les clauses minimales du contrat d'entretien visé à l'article R.125-2-1 du code de la construction et de l'habitation :

- le remplacement des pièces dégradées par vandalisme, par corrosion en ambiances spécifiques ou par accident indépendant de l'action de l'entreprise d'entretien ;
- le remplacement des pièces vétustes ou obsolètes,
- les interventions nécessitées par les travaux ou les aménagements effectués par d'autres entreprises, qu'ils soient en rapport ou non avec l'ascenseur ;
- le nettoyage de l'intérieur de la cabine et de son ameublement, le nettoyage des vantaux et seuils de porte cabine et palières et le nettoyage des parties vitrées, en cabine et gaine;
- les travaux de modernisation ou de mise en conformité de l'appareil avec les règlements applicables

Article 2 : Conditions d'exécution des prestations

1) AMS exécute les prestations en observant la réglementation applicable en vigueur à la date de signature du contrat.

2) AMS emploie des techniciens compétents et formés pour effectuer la maintenance et dépannage dans les règles de l'art. En effet, le personnel chargé de l'entretien a reçu une formation appropriée dans les conditions prévues au Décret 2008-1325-section 6 du 15 Décembre 2008 (fixant les prescriptions particulières de sécurité applicables aux travaux effectués sur les ascenseurs, ascenseurs de charges, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et installation de parcage automatique de véhicules.)

3) Tracabilité et documents

Lors de chaque intervention sur site, le technicien devra soigneusement remplir le carnet d'entretien en y mentionnant :

- date, heure d'arrivée et de départ du technicien,

Agence de Colmar
1 Allée de la Pépinière 68180 Horbourg-Wihr
03.89.23.01.05

Agence de Nancy
2 rue de le Douane 54000 Nancy
03.83.32.23.95

- nature de l'opération effectuée,
- pièce remplacée (si nécessaire),
- nom et signature du technicien.

Ce carnet d'entretien est mis à jour lors de chaque intervention et comporte le numéro et la date d'échéance du contrat pour les immeubles en copropriété.

Ce carnet devra être tenu à la disposition du client dans le local machinerie.

Cette traçabilité pourra être remplacée par une forme électronique lorsque le système d'information d'AMS le permettra et le client y aura accès via Internet. AMS ne pourra être tenu pour responsable en cas d'indisponibilité momentanée du service.

Information en cas d'ascenseur à l'arrêt :

AMS est immédiatement informé de tout arrêt d'un ascenseur. Un E-mail ou un fax est envoyé aussitôt au client pour l'informer de la situation et lui communiquer la cause de l'arrêt ainsi que la date prévisionnelle de remise en service.

Lors de la signature du contrat, AMS remet à son client son plan d'entretien préventif, à titre d'information. Par ailleurs, le propriétaire remet à AMS la notice des instructions nécessaires de l'ascenseur. Cette notice comporte une description détaillée des caractéristiques de l'installation. A défaut, AMS élabore ce document qui, en fin de contrat, est remis au propriétaire.

- 4) Conformément au Décret 2008-1325- section 6 du 15 Décembre 2008, AMS planifie et réalise, à son initiative, une **étude de sécurité**. AMS adresse cette étude de sécurité, ainsi qu'une fiche descriptive des risques à son client et appose cette fiche des risques dans le local de la machinerie.

Article 3 : Exclusions du contrat

Les prestations mentionnées ci-dessous ne font pas partie du contrat et feront l'objet d'une facturation séparée, après accord de son propriétaire ou de son représentant :

- les interventions nécessitées par les travaux ou les aménagements effectués par d'autres corps d'état, qu'ils soient en rapport ou non avec l'ascenseur,
- le nettoyage de l'intérieur de la cabine et de son ameublement, le nettoyage des vantaux et des seuils de porte cabine et palière et le nettoyage des parties vitrées, cabine et gaine de l'ascenseur,
- les travaux de modernisation ou de mise en conformité de l'appareil avec les règlements applicables,
- les prestations rendues nécessaires par tout cas de force majeure, par toute utilisation anormale de l'ascenseur, la surcharge, les actes de tiers comme le vandalisme ou les interventions sur l'ascenseur non autorisées par AMS, l'incendie, l'inondation, l'humidité, la foudre, le gel, les catastrophes naturelles, les ambiances corrosives, l'accident indépendant de l'action de AMS, l'usure des pièces autres que celles énumérées à l'article 1, l'inobservation des prescriptions réglementaires, ou si elles sont recommandées ou exigées par les autorités réglementaires ;
- la maintenance des câbles électriques, des téléphones ou des connexions de téléalarme et de télésurveillance ;
- la réparation et le remplacement des pièces non définies à l'article 1 ci-dessus.

Les travaux concernant les installations de bâtiment en général, même si elles ont été exécutées spécialement pour l'établissement de l'ascenseur ou monte-charge, telles que : branchements de force, de lumière et de mise à la terre, compteurs, combinés et disjoncteurs, éclairage des abords, sonnerie d'appel, dispositifs anti-parasites, entourages et protections, maçonnerie, peinture, même consécutive à des travaux de réparation, ne sont pas notifiés ni exécutés par AMS.

Article 4 : Responsabilité et assurance

Responsabilité :

La responsabilité d'AMS pourra être engagée pour tout dommage direct causé aux biens et/ou personnes par sa faute exclusive.

Sa responsabilité ne peut être recherchée pour les conséquences d'interventions de personnes ou d'autres prestataires effectuées sans son accord express. En outre, à la suite de telles pratiques, AMS peut résilier immédiatement le contrat sans préavis.

AMS ne saurait être inquiété pour des interruptions ou accidents causés du fait de :

- le gel, la chaleur excessive, l'humidité, les poussières et les substances corrosives à l'abri desquelles le propriétaire doit tenir clos les locaux réservés aux organes des installations ;
- l'arrêt ou l'insuffisance de la force motrice, les grèves, même limités à l'industrie des ascenseurs, la guerre et ses conséquences économiques, les émeutes, les actes de malveillance, les dégradations volontaires ou les interventions étrangères, les incendies, inondations, etc., et, a fortiori, les cas de force majeure; l'intervention des entreprises telles que serrurerie, maçonnerie, électricité, peinture. Dans tous ces cas, les remises en état ne sont pas comprises dans le prix du contrat.

Si un fait anormal quelconque intéressant les appareils, objet du présent contrat, vient à se produire, le fonctionnement devra être immédiatement suspendu, toutes dispositions prises par le client pour en interdire l'usage et le signaler par lettre recommandée à AMS. AMS ne pourra être rendue responsable des consommations anormales de force motrice tant que celles-ci ne lui auront pas été signalées par les agents chargés de relever les indications des compteurs ou autres personnes qualifiées.

Assurance :

AMS certifie avoir souscrit un contrat d'assurance en cours de validité qui garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'elle peut encourir en cas de dommages corporels et/ou matériels causés aux tiers et au propriétaire à l'occasion des interventions.

AMS s'engage à produire à toute personne signataire du contrat, une attestation de son assureur indiquant la nature, le montant et la durée de la garantie, ainsi que la franchise si elle existe.

Les factures d'entretien doivent mentionner les références de la police d'assurance souscrite par AMS et ses dates de prise d'effet et d'expiration.

Article 5 : En cas de changement de propriétaire ou de gérance

En cas de changement de propriétaire ou de gérance, le contrat continue dans les mêmes conditions. Le cédant doit transmettre à son successeur ce contrat, les avis, recommandations et, en général, toutes correspondances qui ont pu lui être adressées par l'entreprise à l'occasion de l'exécution de l'entretien. Il appartient à ce successeur de réclamer ces pièces si elles ne lui ont pas été transmises, AMS ne pouvant être tenue pour responsable de la non-transmission de ces documents.

Article 6 : Pénalités

En cas de faute exclusive d'AMS ayant entraîné une inexécution ou une mauvaise exécution d'une de ses obligations contractuelles sur un ascenseur, AMS peut se voir appliquer par le client une pénalité de 50,- € TTC pour les cas suivants :

- écart supérieur à 6 semaines entre 2 visites régulières de maintenance constaté plus de deux fois sur une même année civile,
- retard de plus de 30 minutes à l'arrivée sur site, suite à une demande pour personne bloquée, à compter du 2^{ème} retard constaté sur une année civile.
- retard de plus d'une heure à l'arrivée sur site suite à un appel pour panne, à compter du 2^{ème} retard constaté sur une année civile.

Toutefois, le montant des pénalités applicables sur l'année du contrat en cours d'exécution ne pourra en aucun cas dépasser 5% de la valeur annuelle H.T. des prestations pour l'ascenseur concerné.

Agence de Colmar
1 Allée de la Pépinière 68180 Horbourg-Wihr
03.89.23.01.05

Agence de Nancy
2 rue de le Douane 54000 Nancy
03.83.32.23.95

Ces pénalités doivent être réclamées par le client par lettre recommandée avec AR envoyée dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date du manquement contractuel constaté par le client.

AMS pourra contester cette réclamation dans les cas où le client aurait manqué à ses obligations contractuelles ou si une utilisation anormale ou non-conforme de l'ascenseur était constatée.

Le cas échéant, un avoir sera établi au client qui sera déductible des factures ultérieures.

Article 7 : Obligations du propriétaire / client

- Le client reste le gardien de l'ascenseur. Il a des obligations légales et réglementaires à ce titre, notamment en terme de sécurité,
- Le client doit assurer un accès libre, sécurisé et salubre aux techniciens qui interviennent sur le site,
- Le client s'engage à prévenir la société AMS en cas de personne bloquée ou en cas de panne sur l'installation,
- Le client s'engage à prévenir AMS si un fait anormal quelconque survient sur l'installation : bruit anormal, vandalisme, mauvaise utilisation...
- Le client s'engage à informer AMS de toute présence d'amiante et/ ou de plomb dans le bâtiment où se situe l'ascenseur, objet du présent contrat
- Le client s'engage à remettre à AMS l'étude de sécurité qui aura été faite, le cas échéant, par le prestataire précédent
- Le client s'engage, à la signature du contrat, à remettre à AMS la notice d'instruction technique en sa possession, qui a été établie par le prestataire précédent
- Le client s'engage, en cas de changement de propriétaire (vente, cession...) à remettre tous les documents et contrat au nouveau propriétaire, étant donné que le contrat suit son cours normal et est nullement résilié pour autant.
- Le client s'engage à avertir AMS de toutes interventions ou travaux qui pourraient être effectués sur l'installation par un tiers. En cas de travaux réalisés, le client doit, à ses frais, faire effectuer une réception de l'installation à l'issue des travaux en présence du tiers et d'AMS
- Le client s'engage à régler les factures d'entretien et de travaux de manière régulière, dans un délai maximum de 30 jours

En cas de manquement à l'une de ces obligations, AMS ne pourrait être tenue responsable en cas de problème et se réserve le droit de procéder à la résiliation du contrat en cours, en prévenant le client par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois.

En cas de résiliation abusive du contrat par le client pour un motif injustifié, une pénalité de 80% du montant du contrat de la période restant à courir jusqu'à échéance sera appliquée.

Article 8 : Sous-traitance

AMS ne peut recourir à la sous-traitance de ce contrat sans l'accord préalable de son client. En cas d'accord, c'est la responsabilité d'AMS qui sera engagée.

Article 9 : Changement de prestataire

En cas de changement de prestataire, un état des lieux initial et contradictoire de l'installation doit être fait entre le propriétaire et le nouveau prestataire et annexé au nouveau contrat.

Article 10 : Avenant

Toute modification du présent contrat devra faire l'objet d'un avenant

Article 11 : Conditions tarifaires

1) Prix

Les prix sont établis en tenant compte de la nature et de la fréquence d'utilisation du service effectué par les appareils. Toute transformation dans l'usage de l'immeuble entraîne de plein droit le changement des conditions ci-dessus, la période fixée pour la durée restant la même. Les prix sont basés sur les conditions

économiques et fiscales à la date de départ du contrat. Toutes variations des charges fiscales ou des prix de transport seront supportées par le client. Au cas où les indices prévus pour permettre la correction éventuelle de certains éléments du prix cesseraient d'être publiés, de nouveaux indices seraient choisis d'un commun accord

Une révision des prix est appliquée au 1^{er} janvier de chaque année et est calculée en fonction de la formule de calcul (voir conditions particulières)

2) Modalités de paiement

Le règlement s'effectue par factures trimestrielles d'avance. Ces factures sont payables dans un délai de 30 jours maximum à compter de la date de la facture, sans escompte. Le paiement se fera par chèque, virement, ou prélèvement bancaire automatique (RIB à fournir lors de la signature du contrat). Ce prélèvement peut être suspendu à tout moment sur simple demande du client.

Le non-paiement, un mois après l'échéance, d'une facture d'entretien ou de réparation entraîne la suspension de l'entretien huit jours après mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet. En outre, le client reste responsable de toutes les conséquences pouvant résulter de la cessation de cet entretien. Le non paiement un mois après la suspension de l'entretien sera considéré comme une résiliation abusive du client et lui sera notifié par AMS par lettre recommandée.

Article 12 : Litiges

Si le client a la qualité de commerçant, il est de convention expresse que le tribunal compétent est celui du siège social de l'entreprise. Dans le cas contraire, l'entreprise doit saisir la juridiction du lieu où le client demeure ou celle du lieu d'exécution de l'entretien, conformément aux articles 42 et 46 du Code de procédure civile.

Article 13 : Clauses de Résiliation

1) La résiliation pourra intervenir de plein droit, moyennant un préavis de trois mois, en cas de manquements graves de l'une ou l'autre des parties.

Par le prestataire - AMS : au terme d'une période de facturation restée impayée au-delà des délais contractuels.

Par le client : en cas de défaillance du prestataire dans le respect de ses engagements contractuels.

2) La résiliation pourra intervenir, moyennant un préavis de trois mois,

lorsque des travaux importants, tels que définis à l'article 2 point II du décret 2012-674 du 7 mai 2012, sont réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat. Cette résiliation entraînera l'acquiescement par le client, d'un montant total de 25% des échéances restants dues jusqu'au terme contractuel en cours, avec AMS.

Article 14 : Accessibilité des installations

Toutes les parties de l'installation doivent être accessibles au prestataire d'entretien -AMS, pour l'exécution de sa mission. En conséquence, le ou les éventuels codes d'accès à tout ou partie de l'installation ou toute autre forme de déverrouillage, nécessaires à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service doivent être fournis intégralement sans frais et sans restriction de durée d'usage. La documentation technique, les dispositions de remise en service, les outils spécifiques et notices d'utilisation nécessaires à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service de tout ou partie de l'installation doivent être fournis, sans restriction de durée d'usage.

Agence de Colmar 1 Allée de la Pépinière 68180 Horbourg-Wihr 03.89.23.01.05	Agence de nancy 2 rue de le Douane 54000 Nancy 03.83.32.23.95
---	---

Opérations minimales incluses dans le contrat d'entretien

Intervalle 6 semaines maxi	Fréquence mini semestrielle	Fréquence mini annuelle	OPERATIONS MINIMALES D'ENTRETIEN Liste des pièces ou mécanismes à vérifier :
M1 M1 M1 M1 M1 M1 M1 M1			Cabine Anti-rebond, contact porte cabine* Porte cabine 1- vérification des verrouillages et contacts de fermeture 2- vérification course , guidage et jeux 3- vérification câbles, chaînes ou courroies & lubrification 4- vérification mécanismes de déverrouillage de secours 5- vérification du dispositif de réouverture Dispositif de demande de secours Palier précision d'arrêt et de nivelage Baies palières 1- vérification des verrouillages et contacts de fermeture 2- vérification course , guidage et jeux 3- vérification câbles, chaînes ou courroies & lubrification 4- vérification mécanismes de déverrouillage de secours 5- dispositifs limitant les possibilités d'actes de vandalisme
M1 M1 M1 M1 M1 M1			Dispositif électrique de sécurité 1- vérification du fonctionnement essai du différentiel 2- vérification des fusibles Moteur d'entraînement & convertisseur générateur ou groupe hydraulique Armoire de commande (vérification et mise à zéro des défauts) Commande et indicateurs aux paliers Cuve hydraulique (niveau , fuite)
		M2	Cuvette, toit cabine, local machine (propreté , éclairage)
		M3 M3 M3 M3 M3 M3	Amortisseurs Réducteur Poulie de traction Poulies de déflexion , renvoi et mouflage Guides cabine & contrepoids / vérin Câblage électrique
	M4 M4 M4 M4 M4		Frein Coulisseaux ou galets cabine & contrepoids / vérin Câbles ou chaînes de suspension et leurs extrémités Dispositif électrique de sécurité Vérification de la chaîne de sécurité Dispositif anti-dérive (taquets, iso nivelage, retour au niveau bas)
		M5 M5	Limiteur de vitesse(cabine & contrepoids) et poulie de tension* Parachute et/ou moyen de protection contre les mouvements incontrôlés de la cabine en montée ou tout autre dispositif anti-chute (soupape de rupture, réducteur de débit pour ascenseurs hydraulique..)
		M6 M6 M6 M6 M6 M6 M6	Dispositif hors course de sécurité Limiteur du temps de fonctionnement du moteur Eclairage gaine Vérin hydraulique (fixation, étanchéité) Canalisations hydrauliques (fixation, étanchéité) Bloc de commande Pompe à main / soupape de descente à commande manuelle Limiteur de pression
			* Hors câbles. Il faut dissocier les câbles de l'organe fonctionnel auxquels ils peuvent être associés.