

Maîtrise d’Ouvrage

ETABLISSEMENT PUBLIC ADMINISTRATIF (EPA)
VILLA ARSON
Ministère de la Culture
20, avenue Stephen Liégeard - 06100 NICE

Etablissement

VILLA ARSON
20, avenue Stephen Liégeard – 06100 NICE

**Dossier de Consultation des Entreprises
(D.C.E.)**

Objet

**Marché d’exploitation des installations de chauffage,
de production frigorifique, de production d’eau
chaude sanitaire et autres installations techniques**

Bureau d’études

GC3E Ingénierie
Centre ARIA – Bât B étage 1
636, chemin Jean-Paul – 83440 CALLIAN

GC3E Ingénierie

Centre ARIA – Bât B étage 1
636, chemin Jean-Paul – 83440 CALLIAN
Tél : 04.94.67.12.46
Email : contact@gc3e-ingenierie.com

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

Présentation des parties :

Le présent Marché est conclu entre les soussignés :

EPA VILLA ARSON
20, avenue Stephen Liégeard
06000 NICE

Représentée par : **Madame / Monsieur.....**

En qualité de Directeur

Ci-après dénommée « **Le Client** »

D'une part,

Et la Société :

Représentée par :
En qualité de :

Dont le siège social est situé à :
Immatriculation :

Ci-après dénommée « **le Prestataire** »

D'autre part,

Le Prestataire élit domicile au :

Il a été convenu ce qui suit :

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHÉ.....	5
ARTICLE 2 - FORME DU MARCHÉ.....	5
ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ.....	5
3.1. Pièces particulières.....	5
3.2. Pièces générales.....	5
ARTICLE 4 - DUREE DU MARCHÉ.....	6
ARTICLE 5 - MODALITÉS D'EXÉCUTION.....	6
ARTICLE 6 - MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DU PRIX.....	6
6.1. Poste P2.....	6
6.1.1. Compte P2.1 : conduite des installations et petit matériel.....	6
6.1.2. Compte P2.2 : maintenance complémentaire et réglementaire.....	7
6.2. Poste P3.....	7
ARTICLE 7 - RÉVISION DE PRIX.....	7
7.1. Mode de calcul de la variation des prix.....	7
7.1.1. Poste P2 :.....	7
7.1.2. Poste P3 :.....	7
7.2. Valeurs de base du contrat.....	8
7.3. Contestation.....	8
ARTICLE 8 - PAIEMENT.....	8
8.1. Facturation.....	8
8.2. Règlement.....	8
8.3. Délais de Paiements.....	8
8.4. Modalités de facturation.....	9
8.5. Réception.....	9
ARTICLE 9 - PENALITES.....	9
9.1. Pour interruption du chauffage ou de la production frigorifique ou retard à la mise en service.....	9
9.2. Pour insuffisance ou excès de la température dans les locaux.....	10

- 9.3. Pour insuffisance de la température d'eau chaude sanitaire.....10
- 9.4. Pour manquement aux mesures à réaliser contractuellement..... 11
- 9.5. Pour non-transmission des livrables..... 11
- 9.6. Pour manquement des mesures de température de chauffage et d'eau chaude sanitaire.. 11
- 9.7. Pour manquement d'analyse d'eau et de conditionnement de réseau hydraulique ferme.. 11

ARTICLE 10 - GARANTIES..... 12

ARTICLE 11 - RESPONSABILITES / ASSURANCES..... 12

ARTICLE 12- CESSION..... 12

ARTICLE 13 - SOUS-TRAITANCE.....12

ARTICLE 14 - RESILIATION..... 12

ARTICLE 15 - CONTENTIEUX..... 13

ARTICLE 16 - NANTISSEMENT.....13

ARTICLE 17 - DÉROGATIONS AU CCAG.....13

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHÉ

Les installations visées par le présent contrat concernent l'établissement public administratif (EPA) « **VILLA ARSON** » sis 20, avenue Stephen LIEGEARD – 06000 NICE.

Le présent Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) est applicable au marché d'exploitation des installations de chauffage, de production frigorifique, d'eau chaude sanitaire et autres installations techniques de la Villa ARSON.

La description technique des prestations est donnée dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières joint.

ARTICLE 2 - FORME DU MARCHÉ

Il s'agit d'un marché de fourniture et de services composé d'un lot unique.

Nomenclature CPV : 50721000-5 : mise en état d'exploitation d'une installation de chauffage.

ARTICLE 3 - PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

Par ordre de priorité décroissant, les documents contractuels composant le marché sont les suivants :

3.1. PIÈCES PARTICULIÈRES

- 1 - L'acte d'engagement et son annexe financière
- 2 - Le cahier des clauses administratives particulières (C.C.A.P),
- 3 - Le cahier des clauses techniques particulières (C.C.T.P) et ses annexes.

3.2. PIÈCES GÉNÉRALES

- 1 - Le Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux Marchés de Fournitures Courantes et Services (CCAG-FCS) approuvé par arrêté en date du 30 mars 2021.
- 2 - Le Guide de rédaction des marchés publics d'exploitation du chauffage approuvé par la décision n° 2007-17 du 4 mai 2007 du comité exécutif de l'observatoire économique de l'achat public et qui se substitue au cahier des clauses techniques générales (C.C.T.G), applicable aux marchés d'exploitation de chauffage (instauré par le décret n° 87.966 du 26 Novembre 1987 - Brochure n° 2.008 – Journaux Officiels),
- 3 - Le règlement sanitaire départemental des Alpes Maritimes,
- 4 - Les circulaires DGS n° 98/771 du 31/12/1998 et DGS n° 97/311 du 24/04/1997 relatives à la surveillance et à la prévention de la légionellose,

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

5 - Le règlement de sécurité contre l'incendie du 25 juin 1980 relatif aux établissements recevant du public et ses additifs mis à jour,

6 - Les Documents technique unifiés et les normes applicables aux marchés de chauffage,

7 - L'arrêté du 3 août 2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2910 et ses annexes,

Ces documents prévalent dans l'ordre où ils sont énumérés ci-dessus.

ARTICLE 4 - DUREE DU MARCHÉ

Le présent marché est établi pour une durée de 5 (cinq) ans, à compter du 1er octobre 2025, pour les prestations P2 et P3.

Il n'est pas reconductible.

ARTICLE 5 - MODALITÉS D'EXÉCUTION

Les prestations objets du marché seront exécutées par le Prestataire conformément au CCTP.

ARTICLE 6 - MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DU PRIX

Pour chaque exercice annuel, les fournitures et prestations définies dans le présent contrat sont réglées à un prix se décomposant ainsi :

6.1. POSTE P2

6.1.1. Compte P2.1 : conduite des installations et petit matériel

La liste des matériels pris en charge au titre du poste P2 est donnée en annexe 1 au CCTP.

La liste minimale indicatrice des prestations afférentes à la conduite et au petit entretien est donnée en annexe 3 au CCTP (*Gammes de maintenance et périodicité*).

Cette liste est cependant donnée à titre indicatif, le Prestataire devant toutes les prestations de conduite, surveillance, réglage, entretien courant.

Pour chaque exercice annuel, le poste P2.1 est réglé à prix global et forfaitaire.

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

6.1.2. Compte P2.2 : maintenance complémentaire et réglementaire

La liste minimale indicatrice des prestations de maintenance complémentaire et réglementaire est donnée dans le CCTP au chapitre 4.2.10 *Maintenance complémentaire et réglementaire*.

Dans l'annexe financière à l'Acte d'Engagement, les prix détaillés des prestations sont présentés.

Pour chaque exercice annuel, le poste P2.2 est réglé à prix global et forfaitaire.

6.2. POSTE P3

La liste des matériels pris en charge au titre du poste P3 « garantie totale transparente » est donnée en annexe 2 au CCTP.

Pour chaque exercice annuel, le poste P3 est réglé à prix global et forfaitaire.

ARTICLE 7 - RÉVISION DE PRIX

Les prix fixés à l'acte d'engagement correspondent aux conditions économiques connues à la date de soumission au marché.

7.1. MODE DE CALCUL DE LA VARIATION DES PRIX

En cas de variation de ces conditions économiques, les prix précités seront révisés, pour chacune des prestations P2 et P3 par application des formules suivantes :

7.1.1. Poste P2 :

$$P2_1 = P2_0 \times \left[0,80 \times \left(\frac{ICHT - IME_1}{ICHT - IME_0} \right) + 0,20 \times \left(\frac{FSD2_1}{FSD2_0} \right) \right]$$

NOTA : les formules de révision de prix sont identiques pour les postes P2.1 et P2.2.

7.1.2. Poste P3 :

$$P3_1 = P3_0 \times \left[\frac{BT40_1}{BT40_0} \right]$$

Dans lesquelles :

P2₁ et P3₁ : sont les prix révisés

P2₀ et P3₀ : sont les prix révisés

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

7.2. VALEURS DE BASE DU CONTRAT

Les valeurs de base à la signature du contrat sont les suivantes

$ICHT - IME_0 = 143,8$ (valeur mars 2025)
Valeur de l'indice du coût horaire du travail, tous salariés, dans les industries mécaniques et électrique

$FSD_0 = 172,2$ (valeur octobre 2023)
Valeur de l'indice : Frais et Services Divers 2

$BT40_0 = 129,0$ (valeur avril 2025)
Valeur de l'indice : Index chauffage Central

7.3. CONTESTATION

Toute contestation sera réglée selon les dispositions de la législation en vigueur.

ARTICLE 8 - PAIEMENT

8.1. FACTURATION

Le Prestataire établit tous les mois, à terme échu, les factures révisées correspondant aux prestations réalisées et objets du présent contrat : soit 1/12 du montant annuel révisé pour les prestations P2 et P3.

Les factures seront obligatoirement envoyées via la plateforme Chorus Pro sur le site internet : chorus-pro.gouv.fr.

8.2. RÈGLEMENT

Le Client règlera 12 factures établies par le Prestataire et selon le détail joint exigé par le Client.

8.3. DÉLAIS DE PAIEMENTS

Le délai global de paiement est fixé à 30 jours à compter de la réception de la facture par le Client.

Le défaut de paiement dans ce délai fait courir de plein droit des intérêts moratoires au bénéfice du Titulaire.

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

8.4. MODALITÉS DE FACTURATION

Le titulaire adresse une facture pour chaque poste.

Chaque facture porte, outre les mentions légales, les indications suivantes :

- la désignation de la personne publique contractante,
- les nom et adresse du titulaire,
- le numéro de son compte bancaire ou postal tel qu'il est précisé dans l'Acte d'Engagement,
- les références (n° et date) du marché et de chaque avenant,
- les références du Service concerné par la facture,
- la désignation et la quantité des fournitures livrées,
- la date de livraison (mise en ordre de marche),
- le montant hors TVA,
- le taux et le montant de la TVA, le montant total TTC des fournitures, la date de la facture.

Les factures seront adressées à :

VILLA ARSON, 20 Av. Stephen LIEGEARD, 06105 NICE Cedex 2

8.5. RÉCEPTION

La réception sera prononcée par le représentant du Pouvoir Adjudicateur par l'approbation des factures présentées et au vu du déroulement réel de la prestation.

ARTICLE 9 - PENALITES

S'il y a défaillance dûment constatée du Prestataire ne résultant pas d'un cas de force majeure, les manquements constatés entraîneront, outre le non-paiement des prestations non fournies, les pénalités suivantes :

9.1. POUR INTERRUPTION DU CHAUFFAGE OU DE LA PRODUCTION FRIGORIFIQUE OU RETARD À LA MISE EN SERVICE

Pour interruption du chauffage ou de la production frigorifique ou retard à la mise en service de plus de douze heures consécutives, le 1/200^{ème} du prix global de base P2 d'une année contractuelle par jour d'interruption.

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

9.2. POUR INSUFFISANCE OU EXCÈS DE LA TEMPÉRATURE DANS LES LOCAUX

Pour insuffisance ou excès de température moyenne de 2°C au moins pendant une période minimale de 24 heures, ou de 1°C au moins pendant une période continue d'au moins quatorze jours, le 1/200^{ème} du prix global annuel de base P2 par jour d'insuffisance ou d'excès et proportionnellement aux surfaces concernées.

Les manquements prolongés seront notifiés par le Client au Prestataire par lettre recommandée. Le Prestataire est tenu d'y remédier dans les 48 heures après réception, les pénalités prévues ci-dessus continuant à courir.

Au-delà de ce délai de 48 heures, le Client pourra prendre, aux frais du Prestataire, les mesures nécessaires pour assurer par d'autres moyens la marche normale de l'exploitation.

Si quinze jours après la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception le Prestataire n'avait pu assurer la reprise d'une exploitation normale, le contrat pourrait être résilié de plein droit sur l'initiative du Client.

Seront assimilés à des cas de force majeure dégageant sa responsabilité tous les événements exceptionnels non imputables au Prestataire et qu'il ne pouvait ni prévoir ni empêcher et le mettant, en outre, dans l'impossibilité de remplir tout ou partie de ses engagements.

Il est entendu que, à l'occasion de tels événements, le Prestataire rechercherait avec le Client toutes les mesures à prendre afin d'éviter un arrêt définitif du chauffage et d'organiser la poursuite d'une exploitation même partielle, après avoir fixé de nouvelles conditions contractuelles adaptées aux circonstances créées par le cas de force majeure, les pénalités ci-dessus n'étant plus applicables.

9.3. POUR INSUFFISANCE DE LA TEMPÉRATURE D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Pour insuffisance de la température d'eau chaude sanitaire, soit une température inférieure à 50°C aux différents points de puisage, au moins pendant une période minimale de 48 heures, le 1/365^{ème} du prix global de base P2 par jour d'insuffisance.

Les manquements prolongés seront notifiés par le Client au Prestataire par lettre recommandée.

Le Prestataire est tenu d'y remédier dans les 48 heures après réception, les pénalités prévues ci-dessus continuant à courir.

Au-delà de ce délai de 48 heures, le Client pourra prendre aux frais du Prestataire, les mesures nécessaires pour assurer par d'autres moyens la marche normale de l'exploitation.

Si quinze jours après la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception le Prestataire n'avait pu assurer la reprise d'une exploitation normale, le contrat pourrait être résilié de plein droit sur l'initiative du Client.

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

Seront assimilés à des cas de force majeure dégageant sa responsabilité tous les événements exceptionnels non imputables au Prestataire et qu'il ne pouvait ni prévoir ni empêcher et le mettant, en outre, dans l'impossibilité de remplir tout ou partie de ses engagements.

Il est entendu que, à l'occasion de tels évènements, le Prestataire chercherait avec le Client toutes les mesures à prendre afin d'éviter un arrêt définitif de la production d'eau chaude sanitaire et d'organiser la poursuite d'une exploitation même partielle, après avoir fixé de nouvelles conditions contractuelles adaptées aux circonstances créées par le cas de force majeure, les pénalités ci-dessus n'étant plus applicables.

9.4. POUR MANQUEMENT AUX MESURES À RÉALISER CONTRACTUELLEMENT

Il sera appliqué une pénalité forfaitaire de 5/200^e du prix global de base P2 d'une année contractuelle par mesure non réalisée.

9.5. POUR NON-TRANSMISSION DES LIVRABLES

Il sera appliqué une pénalité forfaitaire de 500 € par rapport non remis, pour tout rapport dus au contrat non remis dans les 2 mois suivant la fin de la saison, la fin du trimestre, la date du contrôle, la fin de l'intervention : rapport annuel, rapport trimestriel, rapport suite au contrôle réglementaire et de suivi, rapport d'intervention suite à une demande d'engagement P3 acceptée, etc.

9.6. POUR MANQUEMENT DES MESURES DE TEMPÉRATURE DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Il sera appliqué une pénalité forfaitaire de 250 € par mesure de température de chauffage ou d'eau chaude sanitaire non réalisée et suivi d'une pénalité forfaitaire de 1 000 € si celles-ci ne sont pas faites dans le mois qui suit.

9.7. POUR MANQUEMENT D'ANALYSE D'EAU ET DE CONDITIONNEMENT DE RÉSEAU HYDRAULIQUE FERME

Il sera appliqué une pénalité forfaitaire de 250 € par analyse d'eau (de réseaux fermés de chauffage ou de rafraîchissement) non réalisée et suivi d'une pénalité forfaitaire de 1 500 € si les actions correctives nécessaires suite aux analyses ne sont pas faites dans le mois qui suit la réception du rapport des analyses.

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

ARTICLE 10 - GARANTIES

Il sera fait application des dispositions de l'article 28 du CCAG-FCS

ARTICLE 11 - RESPONSABILITES / ASSURANCES

Pendant toute la durée d'exécution du présent contrat, le Prestataire est responsable des dommages qui pourraient être causés soit aux personnes, soit aux biens, soit aux installations dont il assure l'exploitation dans les conditions définies à sa couverture d'assurances et dans les limites de celle-ci.

Le Prestataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance habilitée à couvrir le risque et notoirement connue, des polices d'assurances le couvrant pour toutes les conséquences pécuniaires des risques et responsabilités découlant de son exploitation, tant pour les matériels dont il a la charge, que pour les bâtiments les contenant, les bâtiments avoisinants et les tiers.

Le Prestataire communique la police d'assurance ci-dessus mentionnée souscrite avant la signature du marché avec le Client et communique annuellement la copie de l'attestation à jour.

ARTICLE 12- CESSIION

Au cas où, pendant la durée du présent contrat, toute personne morale viendrait à se substituer au Client dans la gestion des équipements communs à l'ensemble immobilier visé dans le présent contrat, ce nouveau gestionnaire sera substitué de plein droit au Client dans tous les droits et obligations dudit contrat.

ARTICLE 13 - SOUS-TRAITANCE

Le Prestataire ne pourra sous-traiter tout ou partie du présent contrat sans l'accord écrit du Client.

ARTICLE 14 - RESILIATION

La résiliation du présent contrat aura lieu de plein droit suivant les dispositions du chapitre 6 du CCAG-FCS.

En outre, la résiliation du présent contrat pourra être prononcée au cas où le Prestataire aurait tenté de tromper sur la qualité des fournitures et des travaux et dans tous les cas où par négligence, incapacité ou mauvaise foi, il ne remplirait pas les obligations du contrat et compromettrait es intérêts du Client.

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA

Cette résiliation pourra comporter le versement par le Prestataire d'une indemnité dont le montant sera fixé à dire d'expert.

Pour les manquements graves ou prolongés non prévus dans le présent contrat, ceux-ci seront notifiés par le Client au Prestataire par lettre recommandée.

Le Prestataire est tenu d'y remédier dans les 48 heures après réception, les pénalités prévues continuant à courir.

Si 15 jours après la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, le Prestataire n'avait pu assurer la reprise d'une exploitation normale, sauf cas de force majeure, le contrat pourrait être résilié de plein droit à l'initiative du Client.

Seront assimilés à des cas de force majeure dégageant sa responsabilité tous les événements exceptionnels non imputables au Prestataire et qu'il ne pouvait ni prévoir ni empêcher et le mettant, en outre, dans l'impossibilité de remplir tout ou partie de ses engagements. Il est entendu qu'à l'occasion de tels événements, le Prestataire rechercherait avec le Client toutes les mesures à prendre afin d'éviter un arrêt définitif des installations et de l'exploitation et d'organiser la poursuite de celle-ci, même partielle, après avoir fixé de nouvelles conditions contractuelles adaptées aux circonstances créées par le cas de force majeure, les pénalités ci-dessus n'étant plus applicables.

ARTICLE 15 - CONTENTIEUX

Toutes les contestations se rapportant au présent contrat et qui ne peuvent être réglées à l'amiable sont soumises au Tribunal Administratif du lieu de situation de l'ensemble immobilier auquel les deux parties donnent attribution de compétence, soit le Tribunal Administratif de Nice.

ARTICLE 16 - NANTISSEMENT

Le Prestataire est autorisé à remettre le contrat en nantissement dans les conditions de droit commun.

A cet effet, une copie des pièces du contrat, certifiée conforme par le Client, peut lui être remise sur sa demande. Cette copie est revêtue d'une mention indiquant qu'elle forme titre pour la constitution du nantissement et qu'elle est délivrée en exemplaire unique.

ARTICLE 17 - DÉROGATIONS AU CCAG

L'article 9 du présent CCAP déroge à l'article 14 du CCAG-FCS.

Dossier n°	Indice	Date	Révision
4072	C	23/07/2025	MàJ suite remarques MOA