

ANNEXE N°7 au contrat n°2026-xxx
Refuge de ROSUEL

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN, DE MAINTENANCE ET DES CHARGES D'EXPLOITATION ENTRE LE CONCESSIONNAIRE ET LE PARC NATIONAL DE LA VANOISE

			Charge financière		
			PNV	Concessionnaire	Remarques
	Réseau d'eau communal	Abonnement		x	
		Consommations		x	
	Mise hors gel en fin de saison estivale			x	La mise hors gel est de la responsabilité du concessionnaire. Cependant, la première année de contrat, l'agent du Parc référent du refuge devra accompagner le concessionnaire sur cette mise hors gel. Tout changement sur le réseau d'adduction de l'eau ou d'agent PNV référent justifiera une mise hors gel conjointe PNV / concessionnaire. Le document technique décrivant le réseau d’adduction devra être mis à jour dès qu’une modification du réseau à lieu.
	Eaux usées et assainissement autonome	Surveillance et brassage fosse (y compris activateurs)		x	
		Vidange fosse toutes eaux		x	
		Surveillance et nettoyage des filtres		x	
		Remplacement des filtres	x		Suivant préconisations du fournisseur
		Ecrémage du bac à graisse (tous les 15j)		x	
		Vidange bac à graisse		x	
		Entretien de l'accès aux différents regards		x	
		Nettoyage des conduits d'évacuation d'eau pluviale		x	
		Travaux sur le système d'assainissemnent	x		
Energie	Gaz	Approvisionnement pour cuisine et ECS		x	Cuve : tarif négocié par le PNV
		Approvisionnement pour coin hors sac		x	
		Changement de flexible coin hors sac		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Vérifications annuelles réglementaires de l'installation	x		
		Mise en route saisonnière / coupure		x	
	Bois	Approvisionnement		x	
	Installation électrique	Modifications / travaux sur l'installation ou le tableau	x		
		Vérifications annuelles réglementaires de l'installation	x		
		Fournitures réglettes, temporisations, coupes circuit	x		
		Remplacement ampoules/tube fluo (consommables éclairage)		x	
	Raccordement au réseau électrique	Abonnement		x	
		Consommations		x	

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Plomberie et équipements sanitaires	WC	Mise en route saisonnière		x	
		Achats consommables		x	
		Remplacement lunette wc		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Remplacement chasse d'eau		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Remplacement robinet chasse d'eau		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Travaux sur wc (remplacement des équipements fixes et des problèmes dus à l'ancienneté)	x		
	Douches	Remplacement pommeau/flexible		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Remplacements joints		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Remplacements mitigeurs	x		A la charge du concessionnaire si mise hors gel non réalisée dans les règles de l'art*
	Lavabos	Remplacement robinets ou mitigeurs lavabo	x		A la charge du concessionnaire si mise hors gel non réalisée dans les règles de l'art*
		Remplacement lavabo	x		
		Remplacement syphon	x		
		Remplacement joints		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
	Chauffe-eau	Remplacement chauffe eau	x		
		Entretien courant, main-d'œuvre et petites pièces d'usure (de type P2)		x	
		Rénovation du système de chauffage, mise en conformité de l'installation ou remplacement total de l'équipement.	x		
	Réseau d'eau potable intérieur refuge	Remplacement de vannes et intervention sur réseau de plomberie suite à une avarie	x		
			PNV	Concessionnaire	Remarques
Ventilation	VMC	Remplacement	x		
		nettoyage périodique des bouches		x	
			PNV	Concessionnaire	Remarques
Communication	Téléphone / internet	Investissement installation fixe matériel	x		
		Abonnement / consommations		x	
	Radio de secours	Aquisition	x		
		Entretien	x		
		Réparation	x		
		Redevance sécu Vanoise et ARCEP	x		
			PNV	Concessionnaire	Remarques
Literie Refuge + Logements gardiens et aides gardiens	Sommier Matelas-Housses matelas Couettes-housses de couettes Couvertures Oreillers-tapis d'oreiller	Fourniture d'un jeu en début de contrat ou remplacement du jeu en cours de contrat	x		
		Remplacement matelas si inutilisable	x		
		Entretien / lavage en cours de contrat		x	

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Logements gardes PNV	Local	Entretien	x		
	Literie	Fourniture	x		
		Entretien	x		
	Eau/electricité	Consommations imputées sur un éventuel abonnement contracté par le concessionnaire		x	
			PNV	Concessionnaire	Remarques
Equipement cuisine et bar	Vaisselle, batterie de cuisine	Remise à niveau de l'équipement en début de contrat	x		A chaque changement de concessionnaire ou de renouvellement, un inventaire doit être réalisé et le PNV procède à un réassortiment du matériel de cuisine. Cet inventaire doit être mis à jour de manière conjointe régulièrement
		Remplacement éléments en cours de contrat		x	
	Matériel de cuisson : piano, hotte, ...	Fourniture ou remplacement	x		
		Entretien et contrôles		x	
		Remplacement des pièces suite à usure normale		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Réparations	x		
	Plonge et outils de lavage	Fourniture	x		
		Entretien et contrôles		x	
		Réparations	x		Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
	Plans de travail Inox	Fourniture	x		
	Réfrigérateur et congélateur(s)	Fourniture	x		
		Entretien et contrôles		x	
		Réparations	x		
			PNV	Concessionnaire	Remarques
Mobilier	Tables, bancs, chaises et autre mobilier intérieur fournis par le PNV	Fourniture	x		
		Entretien		x	
		Remplacement	x		
	Tables, bancs et chaises extérieur	Fourniture	x		
		Réparation	x		
		Entretien (ponçage, produits de protection)		x	
		Remplacement	x		
			PNV	Concessionnaire	Remarques
Aménagement intérieur	Amélioration intérieur	Remise en état d'un intérieur dégradé (vétusté)	x		
		Rafranchissement murs/plafonds	x	x	Produits fournis par le PNV et mis en œuvre par le concessionnaire
		Décoration		x	Scénographie PNV mise en place et entretenue par le PNV. Remplacement des équipements techniques défaillants des scénographie par le PNV

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Menuiseries	Portes	Remplacement	x		
		Changement serrures	x		
		Réparation poignées de portes	x		
		Fourniture d'un jeu de clé	x		
		Renouvellement des clés		x	
		Réglages	x	x	
		Entretien (graissage et resserrage de vis)		x	
		Installation des ferme-portes	x		
		Réglage des ferme-portes		x	
	Fenêtres	Remplacement	x		
		Réparation vitre		x	Si dégât pendant la saison de gardiennage
		Entretien des dormant, ouvrants, volets (ponçage, produit de protection)		x	

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Sécurité - Prévention dans ERP	Prévention	Impression des plans d'évacuation et des consignes à tenir en cas d'incendie	x		
		Affichage des plans et consignes		x	
		Formation des équipes		x	
		Plaque coupe feu sous et / ou derrière le poele à bois	x		
	SSI	Fourniture du système de sécurité incendie nécessaire au regard du statut ERP	x		
		Réparation du SSI	x		
		Maintenance annuelle du SSI	x		
		Remplacement des piles des détecteurs/alarmes		x	
	Blocs de secours	Installation	x		
		Vérification	x		
		Réparation / changement	x		
	Détecteurs de fumée	Achat détecteurs de fumée	x		
		Entretien détecteurs		x	
		Remplacement des piles des détecteurs/alarmes		x	
	Extincteurs	Installation	x		
		Remplacement	x		
		Vérification annuelle des extincteurs	x		
	Cheminée insert	Ramonage des conduits de fumée du refuge		x	
	Système de désenfumage	Vérification et réparation	x		
	Détecteurs de monoxyde de carbone	Détecteur de CO	x		
		Remplacement des piles		x	
	Malette Phare refuge	Formation		x	
		Achat malette pharmacie	x		
		Vérification, réalimentation, entretien		x	
	Défibrillateur	Fourniture	x		
		Entretien / maintenance	x		Payé par le Parc, réalisé par le concessionnaire

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Accueil des publics en situation de handicap	Matériel spécialisé	Fourniture et remplacement	x		
		Mise à disposition et aide à la prise en main		x	
		Entretien	x		
	Monte personne	Réparation	x		
		Contrôles et maintenance	x		

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Extérieur	Divers	Réfection des barrières	x		
		Entretien des barrieres		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Réparation lames de terrasse		x	
		Réfection/création terrasses	x		
		Ravalement de façades (enduits et bardages)	x		
	Parasols	Achat		x	
		Entretien		x	
	Entretien des espaces verts			x	Une gestion différenciée des espaces est encouragée

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Divers	Taxe d'ordures ménagères			x	
	Déneigement			x	

* Les règles de l'art sont définies comme l'ensemble des pratiques professionnelles, de savoir-faire et des bons usages d'un corps de métier que l'on est en droit de supposer au moment où un professionnel les met en œuvre.

** Au départ du concessionnaire, l'état de ces équipements devra correspondre à celui de l'état des lieux d'entrée

Pour information, références réglementaires

La Loi du 6 juillet 1989

Article 6 : Définit les obligations du **propriétaire**. Il doit remettre un logement décent, en bon état d'usage et de réparation, et entretenu de manière à servir à l'usage prévu.

Article 7 : Définit les obligations du **locataire**. Il doit payer le loyer, user paisiblement des locaux et répondre des dégradations, sauf si elles relèvent de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Les décrets d'application

Le Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixe la liste des réparations ayant un caractère de **réparations locatives**.

Locataire : Entretien courant et menues réparations (remplacer un joint, une ampoule, l'entretien annuel de la chaudière, les trous dans les murs).

Propriétaire : Grosses réparations (remplacement d'un chauffe-eau HS, réfection de la toiture, volets défaillants dus à l'âge).

Le Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixe la liste des **charges récupérables**.

Ce sont les dépenses payées initialement par le propriétaire, mais qu'il a le droit de se faire rembourser par le locataire (ascenseur, eau, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, entretien des parties communes).

Ramonage

L'obligation de certification

Selon le **Règlement Sanitaire Départemental Type** (RSDT) et plus récemment le **décret n° 2023-641** (entré en vigueur en octobre 2023), le ramonage doit être réalisé par une personne ou une entreprise :

Détenant un titre professionnel (souvent un CAP de ramoneur-fumiste) ;

Ou justifiant d'une **expérience professionnelle de trois ans minimum** dans ce domaine.

Le certificat de ramonage

À l'issue de l'intervention, le professionnel doit vous remettre un **certificat de ramonage**.

L'assurance : En cas d'incendie, votre assureur exigera ce certificat pour vous indemniser. Si vous avez fait le ramonage vous-même, l'assurance peut refuser de couvrir les dégâts.

La responsabilité : Le certificat atteste de la vacuité du conduit (qu'il n'est pas bouché). Si un problème survient malgré le ramonage, c'est la responsabilité civile professionnelle du ramoneur qui est engagée.

Dans le cadre d'une location, le ramonage des conduits de fumée est considéré comme **un entretien courant** lié à l'usage du bâtiment.

Le propriétaire est en droit de demander une copie du certificat une fois par an.