

ANNEXE N°7 au contrat n°xxx-xxx
Refuge de la VALETTE

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		Remarques
			PNV	Concessionnaire	
Hélicoptages	Ouverture de la saison hiver / printemps	Mise en place pour l'ouverture	x		
		Rotations matériel		x	Au prix négocié par le PNV
		Autorisation de survol		x	
		Commande au prestataire	x		
	Ouverture de la saison estivale	Mise en place pour l'ouverture	x		
		Rotation matériel		x	Au prix négocié par le PNV
		Autorisation de survol		x	
		Commande au prestataire	x		
	Autres hélicoptages à l'initiative du PNV	Mise en place	x		
		Rotation matériel	x		Possibilité de faire profiter de la présence de l'hélicoptère au concessionnaire (contre refacturation des rotations au tarif négocié)
		Démarches	x		
	Autres hélicoptages à l'initiative du concessionnaire	Mise en place		x	possibilité de mutualiser avec le PNV en cas de besoin.
		Rotation matériel		x	Si mutualisation, au prix négocié par le PNV
		Démarches		x	
	Matériel de levage	Bags		x	
		Filets/sangles	x	x	Peut être prêté par le Parc si matériel disponible

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Réseaux d'eau	Fourniture d'eau	Mise à disposition d'un dispositif de captage (obligation de moyen) sur des sources viables en situation normale	x		
	Adduction d'eau potable en site isolé (hors réseau public)	Mise en place et démontage protection rapprochée du captage		x	
		Mise en eau		x	La mise en eau est de la responsabilité du concessionnaire. Cependant, en début de contrat, l'agent du Parc référent du refuge devra accompagner le concessionnaire sur cette mise en eau. Tout changement sur le réseau d'adduction de l'eau ou d'agent PNV référent justifiera une mise en eau conjointe PNV / concessionnaire. Le document technique décrivant le réseau d'adduction devra être mis à jour dès qu'une modification du réseau a lieu.
		Surveillance et nettoyage du captage		x	
		Entretien cuve de stockage / vidange / nettoyage		x	
		Travaux sur le captage, la cuve de stockage ou la conduite d'alimentation générale du refuge	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 a lieu.
		Analyses annuelles d'eau potable	x		
		Entretien du filtre UV		x	
		Remplacement du filtre UV	x		A la charge du concessionnaire si mise hors gel non réalisée dans les règles de l'art*
	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'assainissement	x		

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Energie	Fourniture d'énergie	Mise à disposition d'un dispositif de production viable en situation normale (obligation de moyen)	x		
	Gaz	Approvisionnement pour cuisine en période de gardiennage		x	
		Approvisionnement pour coin hors sac	Hors gardiennage	Pendant Gardiennage	
		Changement de flexible coin hors sac		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Vérifications biennales réglementaires de l'installation	x		
		Mise en route saisonnière / coupure		x	
	Poêle à bois	Fourniture	x		
		Entretien		x	
		Remplacement d'éléments		x	Sauf si vétuste en début de contrat (joint par exemple).
	Bois	Approvisionnement	Hors gardiennage	Pendant Gardiennage	
	Solaire	Entretien, déneigement et nettoyage des panneaux	Hors gardiennage	Pendant Gardiennage	
		Vérification fixations panneaux	Hors gardiennage	Pendant Gardiennage	
		Travaux sur installation solaire (changement, batteries et organes de conversion)	x		
	Installation électrique	Modifications / travaux sur l'installation ou le tableau	x		
		Vérifications biennales réglementaires de l'installation	x		
		Fournitures réglettes, temporisations, coupes circuit	x		
		Remplacement ampoules/tube fluo (consommables éclairage)		x	

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Plomberie et équipements sanitaires	WC + WC secs	Mise en route saisonnière		x	
		Entretien et gestion des matières sèches		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	Jetons de douches		x	
		Remplacement minuteur	x		
		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 robinet 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 un 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		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-taies 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		
	Gaz	Fourniture et équipements	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 gardien ou 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 congélateurs(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		
		Rafraichissement murs/plafonds	x	x	Produits fournis par le PNV et mis en œuvre par le gardien
		Décoration		x	Scénographie PNV mise en place et entretenue par le PNV. Remplacement des équipements techniques défectueux 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	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 poêle à bois	x		
	SSI	Fourniture du système de sécurité incendie nécessaire au regard du statut ERP	x		Alarme type 4
		Réparation du SSI	x		
		Remplacement des piles des détecteurs/alarmes		x	
	Détecteurs de fumée	Achat détecteurs de fumée	x		
		Entretien détecteurs	Hors gardiennage	Pendant Gardiennage	
		Remplacement des piles des détecteurs/alarmes	Hors gardiennage	Pendant Gardiennage	
	Extincteurs	Installation	x		
		Remplacement	x		
		Vérification biennales des extincteurs	x		
	Poêle à bois	Ramonage des conduits de fumée du refuge		x	
		Ramonage des conduits de fumée de la cabane des gardes	x		
	Détecteurs de monoxyde de carbone	Détecteur de CO	x		
		Remplacement des piles	Hors gardiennage	Pendant Gardiennage	
	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 gardien

			PNV	Concessionnaire	Remarques
Extérieur	Divers	Réfection des barrières	x		
		Entretien des barrières		x	Si équipement vétuste en début de contrat, à remplacer par le PNV **
		Changement bachal	x		
		Réparation lames de terrasse		x	
		Réfection/création terrasses	x		
		Ravalement de façades (enduits et bardages)	x		
	Parasols	Achat		x	
		Entretien		x	
			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 défectueux 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 :

Détenteur d'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.