

ANNEXE A L'ARTICLE 6

« L'OFFICE64 » et « l'Etablissement », gestionnaire de l'Etablissement, partenaires dans la réalisation de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes « Jean Dithurbide » à SARE (64) entendent poursuivre leur coopération dans la gestion technique des bâtiments. La redevance prévue à l'article 4 de la convention comprend une "Provision pour Travaux". Elle est destinée à couvrir le coût de tous les travaux qu'aura à engager « l'OFFICE64 » pendant la durée de vie et d'exploitation de l'immeuble.

Ladite provision fait l'objet de la tenue d'un état comptable spécifique. Il est alimenté des versements annuels faisant partie de la redevance et amputé des coûts de toutes les interventions qui y sont mentionnées. Un état de ce compte est communiqué chaque année à « l'Etablissement ».

La conduite d'opération se rapportant aux interventions prises en charge par « l'OFFICE64 » est rémunérée par la part "Frais de Gestion" de la redevance annuelle.

Les dépenses à couvrir sont celles prévues à l'article 10- Réparations, mais aussi celles qui sont convenues à titre indicatif dans le tableau ci-après.

ELEMENTS IMMOBILIERS OU EQUIPEMENTS	LOCATAIRE GESTIONNAIRE	PROPRIETAIRE
Structure béton		Se charge de toutes grosses réparations, notamment celles nécessitées par des désordres provoquant des infiltrations d'eau par exemple.
Toiture :	Assure ou fait réaliser le nettoyage des terrasses, des dalles gouttières. Fait réparer toute infiltration accidentelle d'eau à la suite de la détérioration ou déplacement de quelques éléments de couverture.	Rénovation de l'ensemble de la toiture et ouvrages de zinguerie. Révision et traitement des bois de charpente. Réfection dans son entier de l'étanchéité des terrasses.
Façades :	Entretien et nettoyage des parties accessibles.	Ravalement périodique de l'ensemble des façades. Entretien des peintures des éléments en bois.
Fenêtres et fermetures :	Graissage et réglage des éléments mobiles et remplacement de vitrages cassés. Dépannage et remplacement de la quincaillerie, système de verrouillage, etc.	Remplacement en fin de durée de vie de l'ensemble de ces éléments.
Menuiserie et quincaillerie intérieures :	Vérification, entretien, graissage. Entretien et remplacement des portes de placards, étagères et autres annexes, ferme-portes	Remplacement, lorsque la vétusté le rend nécessaire, des portes asservies au Système de Sécurité Incendie, assurant le compartimentage coupe-feu des circulations.
Revêtements de sols et murs intérieurs :	Entretien et remplacement éventuel dans les parties privatives, au changement d'occupant. Entretien et réfection périodique des traitements décoratifs.	Renouvellement concerté des sols couloirs, escaliers et autres espaces communs.

.../...

BSL

ELEMENTS IMMOBILIERS OU EQUIPEMENTS	LOCATAIRE GESTIONNAIRE	PROPRIETAIRE
Chaufferie, ventilation, climatisation, production d'eau chaude, installation de gaz :	Passe un contrat de conduite des installations de chauffage et production d'eau chaude avec une Société spécialisée et en supporte les postes P1 et P2. Fait procéder aux vérifications des appareils électriques ou fonctionnant au gaz par un organisme agréé et aux contrôles sanitaires sur la qualité de l'eau.(légionellose) Passe contrat de location du détendeur gaz avec Gaz de France.	Prend en charge les grosses réparations ou supporte le poste P3 du contrat. Peut assurer en concertation avec le locataire la conduite d'opération de modernisation des équipements lorsque celle-ci est rendue nécessaire.
Installations électriques"	Entretien, dépannage et remplacement si nécessaire d'appareils tels que radiateurs ou convecteurs. Le gestionnaire s'attachera les services réguliers d'un électricien de son choix pour menues réparations et adaptations des installations suite aux contrôles annuels obligatoires.	Modernisation ou rénovation complète concertée avec le gestionnaire, des installations dans leur entier, matériels et filerie. Remplacement de gros appareils tels que ballons de production d'eau chaude sanitaire, groupe extracteur de V.M.C.
Voiries et réseaux :	Entretien courant et petites réparations. Nettoyage des regards et avaloirs. Dégorgement des réseaux. Entretien régulier des bacs à graisse (la passation d'un contrat est ici conseillée).	Réfection dans son entier du revêtement des chaussées, stationnements ou de canalisations enterrées.
Dispositif d'assainissement autonome	Les équipements d'épuration statiques ou mécanisés ainsi que les réseaux d'épandage de leurs effluents font l'objet de la passation d'un contrat d'exploitation et d'entretien avec une société spécialisée.	Renouvellement de gros matériel. Modernisation ou mise aux normes autre qu'une simple adaptation.
Espaces verts :	Tonte de pelouse, entretien et remplacement de plantations.	Elagage important ou abattage d'arbres en accord ou sur demande du locataire.
Equipement des cuisinettes et salles de bains individuelles :	Entretien et remplacement éventuel d'appareils tels que réfrigérateur, plaques de cuisson, meuble sous évier. Reprise ponctuelle de faïence, dépannage sur réseau d'évacuation. Entretien et réparation des mécanismes de baignoires à hauteur variable, barres d'appuis, de robinetterie, etc.	Renouvellement de l'ensemble des appareils sanitaires lors d'opérations concertées de gros entretien ou d'amélioration.
Installation téléphonique, appels malades, télévision :	Entretien courant (avec passation d'un contrat de maintenance) Remplacement d'appareils. Renouvellement de l'autocommutateur, dépannage ou réparation sur filerie. Entretien, dépannage, remplacement d'appareillages. Vérification périodique obligatoire par un Organisme agréé dans le cadre de la protection des travailleurs contre les risques électriques.	Rénovation d'ensemble ou remise aux normes après concertation avec le locataire. Rénovation de tout ou partie de l'installation. Intervention importante rendue nécessaire par l'évolution de la réglementation. Renouvellement de l'armoire centrale lorsqu'il devient nécessaire.

..!..

ELEMENTS IMMOBILIERS OU EQUIPEMENTS	LOCATAIRE GESTIONNAIRE	PROPRIETAIRE
Ascenseurs :	Passation d'un contrat de conduite des appareils avec un ascensoriste. Abonnement simple ou abonnement complet dont le gestionnaire supporte 73 % du coût. Passation par ailleurs d'un contrat de vérification périodique par organismes agréés dans le contrôle des appareils de levage.	Supporte la part P3 de l'abonnement complet ou prend en charge les grosses réparations. Conduit en concertation avec le gestionnaire, les interventions de modernisation ou de mise aux normes nouvelles.
Système Sécurité Incendie et ensemble des équipements de secours (Désenfumage extincteurs.) :	Contrat de maintenance et vérification comprenant le renouvellement périodique de détecteurs de fumée et dépannage. Test de fonctionnement du dispositif de désenfumage. Installation, entretien et remplacement d'extincteurs. Mise en place et maintien des plans d'évacuation.	Lors de modernisation, rénovation d'ensemble et remise aux normes Remplacement lorsque nécessaire de l'armoire centrale du Système Sécurité Incendie, d'extracteurs de fumée ou autres gros matériels.
Cuisine et restauration, stockage et chambres froides :	Assure ou passe un contrat de maintenance et de nettoyage de l'ensemble des équipements. Dépannage et renouvellement des matériels de l'activité cuisine et de ventilation propre.	Interventions sur le Gros-Oeuvre rendues nécessaires par adaptation du fonctionnement à l'évolution de règles sanitaires ou des besoins.
Ventilation Mécanique Contrôlée :	Entretien par contrat lié à celui du chauffage des installations et ventilation. Nettoyage des bouches d'arrivée et d'extraction.	Remplacement des groupes d'aspiration arrivés au terme de leur durée d'utilisation.

Les travaux de Gros Entretien, Grosses Réparations (reconfiguration de certains locaux, modernisation d'équipements, etc.) peuvent être financés par la Provision pour Travaux, lorsque celle-ci est suffisante et leur montant limité. Pour de nouveaux investissements plus importants et travaux d'amélioration, un accord sur un nouvel emprunt et l'application d'une augmentation de loyer sera préalablement négocié avec avis des administrations et organismes partenaires de la gestion de l'Etablissement.

FAIT A BIARRITZ, le 18 août 2010

Pour « Le LOCATAIRE »,
La Direction de l'Etablissement

Mme SARCIAT - LAFAURIE

Pour « Le PROPRIETAIRE »,
Le Directeur Général
de l'OFFICE64 de l'Habitat

M. Ph. ETCHEVERRIA



