



60, rue Saint-Lazare
75009 Paris
Tél : 01 55 32 01 00
Fax : 01 55 32 09 99
www.unis-immo.fr
contact@unis-immo.fr

Janvier 2010

Charges et réparations locatives

Gestion locative – Charges et réparations locatives

Charges / réparations	Caractère locatif oui / non
A	
Ampoules électriques des parties communes	OUI - TI Paris 20 ^{ème} , 31/01/1989
Antenne / câble <ul style="list-style-type: none"> Frais relatifs à l'antenne TV collective ou au réseau câblé si accord préalable du locataire au raccordement : quote-part des dépenses d'installation, d'entretien et de remplacement 	OUI - Art. 2 loi 2/07/1966 et art. 3 du décret 22/12/1967 Civ 3 ^{ème} 29/01/2002 ; Civ 3 ^{ème} 28/06/2000 (l'accord collectif approuvé par la majorité des locataires est applicable à tous)
Ascenseurs <ul style="list-style-type: none"> Contrat d'entretien Téléalarme / ligne téléphonique de l'ascenseur Télésurveillance 	OUI : contrat d'entretien « minimal » - Art. 23-2 de la loi du 6/07/1989 NON - Civ 3 ^{ème} 24/03/2004 ; CA Paris 14/06/2001 NON - CA Bordeaux 16/01/2003

Notre métier, c'est votre garantie



<ul style="list-style-type: none"> • Vandalisme 	NON - CA Bordeaux 16/01/2003 ; CA Paris 12/10/1995
Avis d'échéance du loyer <ul style="list-style-type: none"> • Frais administratifs ou postaux occasionnés par l'envoi de l'avis d'échéance 	NON - Rép. Min. n° 20725, JOAN 18/11/2008 p. 10001
B	
Boite aux lettres <ul style="list-style-type: none"> • Remplacement ou mises aux normes 	NON - Rép. Min. n° 45425, JOAN 13/01/1997 p. 144
Brouette <ul style="list-style-type: none"> • Frais d'achat 	OUI - Civ 3 ^{ème} 28/04/2009 (ensemble de bâtiments d'habitation d'une surface de 10 000 m ² , « petit matériel nécessaire à l'entretien de propreté » visé par le point 1 du poste IV du décret)

C	
Canalisation <ul style="list-style-type: none"> • Frais exceptionnels de dégorgement des canalisations • Entretien des pompes destinées à doser les produits utilisés pour éviter la corrosion des canalisations 	NON - CA Paris 4/03/2004 NON - CA Paris 18/03/2008
Chauffage collectif <ul style="list-style-type: none"> • En état de marche mais non utilisé par le locataire • Combustible • Surconsommation à cause de la température trop élevée • Perte de combustible / déperdition due au dysfonctionnement de l'installation • Contrat de vente de chaleur ou de chauffage urbain 	OUI - CA Reims 1/07/1993 OUI : Combustible consommé NON : Combustible stocké et non consommé entre deux périodes de chauffe - Civ 3 ^{ème} 5/02/1992 NON - CA Paris 17/06/1986 NON - Pas de jurisprudence - Position de la doctrine (C. Beddeleem, Annales des Loyers 2006 p. 1463) NON : Amortissement/financement de l'installation - Civ 3 ^{ème} 9/03/2005 (2 arrêts) ; CA Paris 18/07/2008 Prime fixe (sans précision à quoi elle se rapporte) – CA Paris 26/03/2009



<ul style="list-style-type: none"> • Contrats à forfait et contrat d'entretien • Frais de modernisation de la chaufferie • Gros entretien et grosses réparations de l'installation • Télégestion / télésurveillance de l'installation 	<p>OUI : Contrats P 1 (frais de combustible) et P 2 (petit entretien et exploitation courante) NON : Contrats P 3 (gros entretien) et P 4 (frais financiers) Rép. Min. n° 2118, JOAN 31/01/1994 p. 524</p> <p>NON - Civ 3^{ème} 6/12/1995</p> <p>NON - Rép. Min. n° 55822, JOAN 14/01/1985, p. 132</p> <p>NON - Civ 3^{ème} 23/03/2004</p>
Chauffage (divers) <ul style="list-style-type: none"> • Frais de location de la citerne de gaz liquéfié • Frais d'installation d'une chaudière imposée par le bailleur • Réfection du conduit d'évacuation extérieur au logement loué 	<p>NON - CA Rennes 23/04/1998 ; Rép. Min. n°55822, JOAN 14/01/1985, p.132</p> <p>NON - CA Orléans 11/02/1987</p> <p>NON - CA Paris 19/02/1996</p>
Chauffe-eau <ul style="list-style-type: none"> • Simple nettoyage • Détartrage avec dépose du bloc résistance 	<p>OUI - Civ 3^{ème} 29/10/2008</p> <p>NON - Civ 3^{ème} 29/10/2008</p>
Climatisation <ul style="list-style-type: none"> • Entretien et réparation des climatiseurs 	<p>NON - Rép. Min. n° 24351, JOAN 22/12/2003 p. 9855</p>
Contrat d'entreprise <ul style="list-style-type: none"> • Marge bénéficiaire et TVA <i>Art. 23 modifié par la loi ENL du 13/07/06 (EEV : 16/07/06)</i> • Entreprise chargée du nettoyage des parties communes : rémunération du personnel, charges sociales et fiscales 	<p>OUI (dépense, toutes taxes comprises, acquittée) - Civ 3^{ème} 19/03/2008</p> <p>OUI - Civ 3^{ème} 5/10/1994</p>

D

Dératisation <ul style="list-style-type: none"> • Produits de dératisation 	<p>NON - Civ 3^{ème} 29/01/2002 ; Civ 3^{ème} 24/02/1999</p>
Désinfection et désinsectisation <ul style="list-style-type: none"> • des parties privatives • des parties communes y compris des colonnes sèches de vide-ordures 	<p>OUI - CA Paris 13/05/1993</p> <p>OUI (coût des produits uniquement) - Civ 3^e 1/04/2003 ; Civ 3^e 27/11/2002 ; Civ 3^e 10/03/1999</p>



Douche <ul style="list-style-type: none"> Réparation nécessaire au bon écoulement de la douche 	OUI - CA Nancy 28/02/1995
E	
Eau froide et chaude <ul style="list-style-type: none"> Consommation TVA comprise 	OUI - CA Paris 25/01/2007
Eaux usées <ul style="list-style-type: none"> Détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux vannes, Curage des collecteurs extérieurs Curage d'une canalisation commune d'évacuation des eaux usées Coût du contrat d'entretien du réseau d'évacuation Entretien d'une pompe de relevage 	OUI - Civ 3 ^{ème} 6/12/1995 OUI - Civ 3 ^{ème} 6/12/1995 Mais, NON - CA Lyon 16/12/2003 OUI (baux régis par le code civil) - Civ 3 ^{ème} 21/02/1996 NON - Civ 3 ^{ème} 27/05/2003 ; Civ 3 ^{ème} 18/12/2002
Egouts <ul style="list-style-type: none"> Frais de débouchage 	NON - Civ 3 ^{ème} 3/04/2007
Electricité <ul style="list-style-type: none"> Réparation de la minuterie, installation d'un bouton poussoir à voyant pour éclairage de la montée d'escalier, coût du déplacement et de la main d'œuvre Changement de disjoncteur Réfection de l'installation 	OUI (appréciation de la modicité de la somme récupérée) - CA Lyon 16/12/2003 OUI - CA Paris 8/11/07 NON - CA Paris 11/10/1995
Employé d'immeuble (catégorie A) assurant l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets <ul style="list-style-type: none"> Rémunération et charges sociales et fiscales Salaires en nature (jouissance gratuite d'un logement par exemple) 	OUI à 100 % - Art. 2b) et d) du décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2d) du décret n° 87-713 du 26 août 1987
Encombrants <ul style="list-style-type: none"> Enlèvement 	NON - Civ 3 ^{ème} 15/05/2008 ; TI Villeurbanne 7/11/1995
Espaces verts <ul style="list-style-type: none"> Entretien courant même en cas d'usage abusif par des riverains Elagage des arbres 	OUI - CA Toulouse 16/01/2001 NON - Civ 3 ^{ème} 23/03/2004



<ul style="list-style-type: none"> Remplacement des plantes Entretien des arbustes plantés non dans les parties affectées à l'usage commun mais dans un jardin privatif autre que celui du locataire Espaces verts ouverts au public : frais d'entretien 	<p>NON - CA Paris 04/03/2004</p> <p>NON - Civ 3^{ème} 1/06/1988</p> <p>NON - Civ 3^{ème} 15/10/2008 – Civ 3^{ème} 30/11/2005</p>
<p>Extincteurs situés dans les parties communes</p> <ul style="list-style-type: none"> Remplacement des recharges et vérification, contrôles de sécurité 	<p>NON - Position de la doctrine (C. Beddeleem, Annales des loyers 2006 p1474)</p>
F	
<p>Fosse d'aisances</p> <ul style="list-style-type: none"> Frais de curage Entretien et vidange 	<p>NON - CA Bordeaux 16/01/2003 ; Civ 3^{ème} 21/02/1996 ; Civ 3^{ème} 20/12/1995</p> <p>OUI - CA Lyon 16/12/2003</p>
G	
<p>Gardien concierge (catégorie B) assurant l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets</p> <ul style="list-style-type: none"> Rémunération et charges sociales et fiscales Salaire en nature (logement par exemple) 	<p>OUI à 75 % - Art. 2 b) et c) décret n° 87-713 du 26 août 1987</p> <p>NON - Art. 2 c) du décret n° 87-713 du 26 août 1987</p>
<p>Graffiti</p> <ul style="list-style-type: none"> Nettoyage des graffiti dans les parties communes 	<p>NON - Civ 3^{ème} 17/07/1997 ; CA Paris 12/05/1995</p>
<p>Groupe électrogène</p> <ul style="list-style-type: none"> Frais d'entretien 	<p>NON - Civ 3^{ème} 30/11/2005</p>
I	
<p>Immeuble de Grande Hauteur (IGH)</p> <ul style="list-style-type: none"> Permanence de sécurité 24h/24 au lieu d'un gardiennage classique 	<p>NON - CA Paris 16/02/2005</p>
J	
<p>Jardin : voir <i>Espaces verts</i></p>	



O	
Ordures ménagères <ul style="list-style-type: none"> • Location d'une poubelle • Location de containers à ordures • Désinfection des poubelles 	NON - Civ 3 ^{ème} 5/10/1994 ; CA Lyon 19/11/2003 Mais, OUI - CA Paris 12/10/1995 OUI (produits de désinfection) et NON (main d'œuvre) - CA Lyon 19/11/2003
Ordures ménagères – tracteurs et containers servant à transporter les ordures <ul style="list-style-type: none"> • Grosses réparations, dépenses de renouvellement (acquisition) • Entretien 	NON OUI (au titre de l'entretien des appareils de conditionnement) Rép. Min. n° 52650, JOAN 17/09/1984 p. 4182
P	
Personnel – Employé d'immeuble (catégorie A) assurant l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets <ul style="list-style-type: none"> • Rémunération et charges sociales et fiscales • Salaire en nature (jouissance gratuite d'un logement par exemple) 	OUI à 100 % - Art. 2b) et d) du décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2d) du décret n° 87-713 du 26 août 1987
Personnel – Gardien concierge (catégorie B) assurant l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets <ul style="list-style-type: none"> • Rémunération et charges sociales et fiscales • Intervention d'un tiers pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches. • Rémunération et charges sociales et fiscales lorsque le gardien ou le concierge n'assure que <u>l'une des deux tâches</u> • Répartition des tâches au sein du couple (contrat de travail commun) et donc non cumul des tâches par chaque salarié : rémunération et charges sociales et fiscales 	OUI à 75 % - Art. 2 b) et c) décret n° 87-713 du 26 août 1987 OUI à 75 % - Art. 2c) décret n° 87-713 du 26 août 1987 OUI à 40 % - Art. 2c) décret n° 87-713 du 26 août 1987 OUI à 75 % - Art. 2c) décret n° 87-713 du 26 août 1987
Personnel <ul style="list-style-type: none"> • Gardien concierge effectuant un travail administratif de contrôle et de surveillance : rémunération 	NON - Civ 3 ^{ème} 19/03/08 ; Civ 3 ^{ème} 8/10/97



<ul style="list-style-type: none"> Gardiennage de nuit d'une aire de stationnement 	NON - Civ 3 ^{ème} 8/10/1997
<ul style="list-style-type: none"> Gardiennage de nuit et de week-end (au titre de la gestion d'affaires) 	NON - Civ 3 ^{ème} 19/03/2008
Personnel <ul style="list-style-type: none"> Personnel d'encadrement des salariés chargés du nettoyage et de l'enlèvement des ordures ménagères 	OUI à 10 % - Art. 2a) décret n° 87-713 du 26 août 1987
Personnel <ul style="list-style-type: none"> Personnel de désinsectisation et désinfection des parties communes 	NON - Civ 3 ^{ème} 1/04/03 ; Civ 3 ^{ème} 10/03/1999
Personnel – Gardien, concierge et employé d'immeuble <ul style="list-style-type: none"> Salaire en nature (logement par exemple) Intéressement et participation aux bénéfices de l'entreprise Indemnités et primes de départ à la retraite Indemnités de licenciement Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise Participation de l'employeur au comité d'entreprise Participation de l'employeur à l'effort de construction Cotisation à la médecine du travail 	NON - Art. 2c) et d) décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2c) et d) décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2c) et d) décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2c) et d) décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2c) et d) décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2c) et d) décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2c) et d) décret n° 87-713 du 26 août 1987 NON - Art. 2c) et d) décret n° 87-713 du 26 août 1987
Plancher <ul style="list-style-type: none"> Réfection (dégradations non imputables aux locataires) 	NON - CA Paris 3/04/1996
Porte-fenêtre <ul style="list-style-type: none"> Réfection (dégradations non imputables aux locataires) 	NON - CA Paris 3/04/1996
Produits d'entretien <ul style="list-style-type: none"> Coût (consommation excessive des produits selon les locataires) 	OUI - Civ 3 ^{ème} 30/11/2005
Q	
Quittance de loyer <ul style="list-style-type: none"> Frais administratifs ou postaux occasionnés par l'envoi de la quittance 	NON - Art. 4 p) et 21 de la loi du 6/07/1989 (clause réputée non écrite / gratuit) Rép. Min. n° 20725, JOAN 18/11/2008 p. 10001



R	
Ravalement	NON - Civ 3 ^{ème} 21/02/1996 ; Rép. Min. JOAN 12/12/1988 p. 3659
Règlement de copropriété <ul style="list-style-type: none"> • Photocopie transmise au locataire 	NON - Rép. Min. n° 39514, JOAN 2/12/1996 p. 6327
Résidence services <ul style="list-style-type: none"> • Frais des services d'administration, de sécurité, santé, service alimentaire, service loisir 	NON sauf signature d'une convention séparée - Civ 3 ^{ème} 13/07/1999
Robinetterie <ul style="list-style-type: none"> • Remplacement complet d'un robinet 	NON - Civ 3 ^{ème} 31/10/2000 ; Rép. Min. n° 15538, JOAN 22/08/1994, p. 4312

T	
Tapis-brosse <ul style="list-style-type: none"> • Remplacement 	NON - CA Bordeaux 16/01/2003
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) Pas de récupération possible lorsque l'évacuation et le traitement des ordures ménagères sont financés par le budget général de la commune <ul style="list-style-type: none"> • Les provisions pour charges sont calculées en retenant le 1/12^{ème} de la TEOM de l'année précédente. La TEOM est acquittée par le locataire au prorata du temps d'occupation du local d'habitation. 	OUI si indépendante dans le budget communal - Civ 3 ^{ème} 10/06/1998 ; Rép. Min. n° 13816, JOAN 30/06/2003 p. 5149 Rép. Min. n° 15919, JO Sénat 15/12/2005, p. 3233
TEOM <ul style="list-style-type: none"> • Frais de confection de rôle 	NON - Civ 3 ^{ème} 24/03/2004 ; Civ 3 ^{ème} 19/02/2003 ; Civ 3 ^{ème} 30/10/2002
Taxe foncière	NON - CA Paris 11/09/2003 ; CA Besançon 24/11/1999
Taxe d'habitation (ex : cas du bailleur seul connu par les services fiscaux)	NON - CA Caen 6/06/1996
Taxe sur les bureaux (locaux à usage de bureaux en Ile-de-France)	NON - CA Paris 17/12/1999
Téléalarme / télésurveillance	NON - Civ 3 ^{ème} 28/04/2009 ; Civ 3 ^{ème} 1/06/2005
Téléphone <ul style="list-style-type: none"> • Abonnement de la ligne téléphonique mise à disposition des locataires dans la loge du gardien qui n'est pas ouverte 24 h/ 24 	OUI - Civ 3 ^{ème} 30/11/2005 ; CA Paris 4/03/2004



Condition : les locataires doivent être informés au préalable de la mise à leur disposition d'un téléphone à la loge (clause dans le bail)	Civ 3 ^{ème} 29/10/2008
Télévision : voir <i>Antenne / câble</i>	
Trous de cheville <ul style="list-style-type: none"> Réfection d'un plafond dans lequel de nombreux trous de cheville ont été percés (en l'espèce, 23) 	OUI - CA Versailles 18/09/1998

V	
Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) <ul style="list-style-type: none"> Frais d'entretien Installation d'un nouveau dispositif de ventilation 	OUI (modicité de la somme récupérée) - CA Lyon 16/12/2003 NON - CA Lyon 16/12/2003
Vide-ordures <ul style="list-style-type: none"> Débouchage et de nettoyage Curetage et détartrage des siphons Dégorgement des canalisations Désinfection et désinsectisation Dépenses du personnel des entreprises chargées de nettoyer les gaines 	NON - Civ 3 ^{ème} 10/03/1999 ; CA Bordeaux 16/01/2003 NON - CA Paris 2/11/2004 NON - Civ 3 ^{ème} 27/11/2002 ; Civ 3 ^{ème} 1/04/2003 OUI (produits) et NON (main d'œuvre) - Civ 3 ^è 10/03/1999 ; Civ 3 ^è 1/04/2003 NON - CA Lyon 15/10/96
Volet roulant <ul style="list-style-type: none"> Remplacement total des lames et installation de nouvelles coulisses (absence de faute du locataire) 	NON - CA Paris 21/03/1997

W	
WC <ul style="list-style-type: none"> Réparation nécessaire au bon écoulement des WC Accroissement de la consommation due à la réparation tardive d'une fuite d'eau des WC (remplacement du flotteur) Remplacement des joints des chasses d'eau <p>Le locataire est responsable du dégât des eaux causé par le non remplacement des joints de chasse d'eau</p>	OUI - CA Nancy 28/02/1995 OUI - CA Montpellier 11/06/2002 OUI - CA Rouen 18/01/2001



TEXTES

➤ Charges récupérables

La liste des charges récupérables est fixée par le **décret n°87-713 du 26 août 1987 récemment modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008** (charges de gardiennage).

Elle est limitative (Civ 3^{ème} 10/03/99) : le bailleur ne peut pas demander le paiement d'une charge qui n'y est pas mentionnée sauf si la récupération est prévue par un texte spécifique. Il en est ainsi des charges liées à l'installation et à l'entretien des antennes de télévision qui sont récupérables dans les conditions fixées par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application du 22 décembre 1967.

Article 23 de la loi du 6 juillet 1989

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.



Article 2

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;



- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes – Liste des charges récupérables.

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
 - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
 - des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;



Notre métier, c'est votre garantie

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;
Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
A l'électricité ;
Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :



a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

Ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;



- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
 - entretien du matériel horticole ;
 - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :
Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant :
Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant :
Ramonage des conduits de ventilation ;
Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
3. Divers :
Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

- Droit de bail.
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.

➤ **Réparations locatives**

La liste des réparations incombant au locataire est prévue par le **décret n° 87-712 du 26 août 1987**.

Cette liste est indicative et non pas limitative (Civ 3^{ème} 7/04/1994) : une réparation peut être à la charge du locataire si elle peut être assimilée à une menuiserie réparation ou constitue une opération d'entretien courant.

Toutefois, le locataire n'a pas à prendre en charge les réparations locatives qui sont dues à la vétusté ou malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Ces réparations seront alors supportées par le bailleur.



Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes – Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Notre métier, c'est votre garantie



Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.



VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz e



Notre métier, c'est votre garantie