

# CHARGES LOCATIVES

## *Grille des charges récupérables auprès des locataires*

Document élaboré dans le cadre du Conseil de Concertation Locative

## S O M M A I R E

<b>I- OBSERVATIONS PRELIMINAIRES</b> .....	<b>2</b>
<b>II- TABLEAU CHARGES / RÉPARATIONS LOCATIVES</b> .....	<b>4</b>
<b>III- CHARGES RÉCUPÉRABLES</b> .....	<b>15</b>
Décret 82-955 du 9 novembre 1982 (secteur social) .....	15
Décret 87-713 du 26 août 1987 (secteur libre).....	15
Annexe commune .....	17
<b>IV- ASCENSEURS – CONTRAT ENTRETIEN – ARRÊTE 18 NOVEMBRE 2004</b> .....	<b>23</b>
<b>V- ANTENNES RÉCEPTRICES DE RADIODIFFUSION – LOI 2 JUILLET 1966</b> .....	<b>27</b>

\* \* \* \*  
\* \*

### **I- OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

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 sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. 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 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.

Le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. (Art. 23 de la loi du 6 juillet 1989 et Art L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

En cas de dégradation d'un équipement commun, certaines prestations, normalement à la charge du bailleur, peuvent être imputées aux locataires à condition d'identifier le ou les responsables.

La liste des charges récupérables établie par décret est une liste limitative, néanmoins certains termes généraux peuvent prêter à interprétation et des jurisprudences sont intervenues pour apporter certains éclaircissements.

La RIVP et les associations de locataires, membres du conseil de concertation locative, la CGL, la CNL, le SLC-CSF, se sont concertées afin de déterminer une grille de récupération des charges.

Par ordre alphabétique, selon les dénominations en cours, les principaux postes de dépenses ont été classés en récupérable ou non récupérable.

Ce document a pour objectif de servir de références d'une part aux agents de la RIVP pour l'établissement des comptes de régularisation annuelle des charges et d'autre part aux locataires et à leurs associations pour la vérification des décomptes.

Cette grille est applicable aux charges récupérables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, elle sert également de référence en cas de difficultés lors du contrôle des charges des années 2008 et 2007.

Les conditions de récupération des charges d'entretien et d'élimination des rejets en application du décret du 19 décembre 2008 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 feront l'objet d'une note en annexe.

## II- TABLEAU DES CHARGES RECUPERABLES

A	Ch.	Commentaires
<b>Abonnement</b>		
. Chauffage urbain	R	
. Compteur	R	Chauffage collectif, eau
. Eau	R	Chaude, froide
. Electricité	R	Ascenseur, chauffage, éclairage, portail motorisé, VMC
. Gaz	R	Chauffage
. Téléphone		
- bureau ou loge	NR	Gardien
- logement	NR	Personnel de gardiennage logé
- à disposition des locataires	R	
. Télévision (câble ou satellite)	R	Si Art 42 ou si prévu au bail
<b>Abords du bâtiment</b>		
. Aménagement	NR	
. Entretien courant	R	Arrosage, coupe désherbage, nettoyage, ratissage, traitement chimique
. Réfections diverses	NR	Peinture de sol, revêtement de sol, signalisation routière
<b>Accessoires de menuiserie</b>		
		Barre anti-panique, batteuse, béquillage, bouton de porte, canon de serrure, charnière, clavette, crémone, cylindre, ferme porte, ferrure de fenêtre ou porte, gond, judas, œilleton, poignée, targette
. Equipement commun	NR	
. Equipement local de travail	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Adoucisseur d'eau</b>		
- entretien courant	R	Y. c. fourniture des produits
- remplacement	NR	
<b>Aérateur</b>		Moteur VMC
- entretien courant	R	Menues réparations
- remplacement	NR	
<b>Agent entretien-employé d'immeuble</b>		cf employés d'immeubles
. Salaire et charges sociales	R	100 %
. Frais de formation	NR	
. Indemnités de licenciement	NR	
. Primes		
- départ à la retraite	NR	
- intéressement	NR	

. Remplacement	R	Congé et arrêt maladie
. Ticket restaurant	NR	
<b>Agent de médiation</b>	NR	
<b>Agent de recouvrement</b>	NR	
<b>Agent de sécurité</b>	NR	sauf art 42
<b>Aire de jeux</b>		
. Entretien courant	R	Arrosage, coupe, désherbage, nettoyage, ratissage
. Jeux		
- entretien courant	R	Peinture, menues réparations
- remplacement	R	Si petit matériel, sable des bacs
. Mise aux normes, rénovation	NR	Peinture de sol, revêtement de sol, signalisation routière
<b>Aire de stationnement</b>		Si annexe au bail
. Entretien courant	R	Arrosage, coupe, désherbage, nettoyage, ratissage
. Réfections diverses	NR	Peinture de sol, revêtement de sol, signalisation routière
. Rénovation	NR	
<b>Alarme</b>	NR	
<b>Allée</b>		Circulations espaces communs
- entretien courant	R	Arrosage, coupe, désherbage, nettoyage, ratissage, traitement chimique.
- aménagement	NR	Construction de marches, nouvel éclairage, installation caniveau, revêtement de sol
<b>Amiante</b>	NR	Diagnostic, traitement
<b>Amplificateur TV</b>	R	Installation, entretien, remplacement
<b>Ampoule électrique</b>		Fourniture et pose
. Bloc de secours	NR	Élément de sécurité
. Luminaire Bâtiment	R	Intérieur, extérieur
. Luminaire Espaces Verts	R	
<b>Antenne TV</b>		
- entretien courant	R	Menues réparations
- pose nouvelle installation	R	Si Art 42
- remplacement	R	

**Légendes :**

Ch. = Charges ; R = Récupérable ; NR = Non Récupérable

<b>Appareillage électrique</b>		
<b>. Equipement commun</b>		
- entretien courant	NR	Sauf minuterie
- remplacement	NR	sauf bouton poussoir
<b>. Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Appareil d'entretien</b>		Aspirateur, tondeuse, matériel horticole, etc...
. Acquisition	NR	
. Entretien courant	R	Consommable (sac, bougies, carburant), menues réparations.
. Réparation lourde	NR	
. Remplacement	NR	
<b>Appareil sanitaire</b>		
. Equipement commun	NR	
. Equipement local de travail	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Arbre</b>		
. Espaces verts communs	NR	Abattage, arrachage, élagage, remplacement
<b>Arbuste</b>		
<b>. Espaces verts communs</b>		
- entretien courant	R	Coupe, sarclage, nettoyage, arrosage
- remplacement	NR	V. Observations
<b>Arrosage</b>		Arbuste, haie vive, massif, pelouse, plate-bande
. Espace extérieur commun	R	Y compris les aires de stationnement, allées et abords
<b>Ascenseur</b>		
. Contrat		cf. Contrat d'entretien
. Electricité	R	Abonnement, consommation
. Installation, remplacement	NR	
. Remise aux normes	NR	
. Téléalarme	NR	
. Télésurveillance	NR	
<b>Assainissement</b>		
- dégorgement / débouchage	NR	Possibilité d'imputer la prestation à l'auteur du trouble si identifié
- entretien courant	R	Vidange, curage
- remplacement	NR	
<b>Auvent</b>		
- nettoyage	R	
- remplacement	NR	
<b>B</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Bac à ordures</b>		Cf. container
<b>Bac à sable</b>		
<b>. Aire de jeux</b>		

- remplacement complet	NR	
- sable	R	Renouvellement
<b>. Sécurité Incendie</b>	NR	Equipement complet ou sable
<b>Balais</b>	R	Acquisition
<b>Ballon d'eau chaude</b>		
. Equipement local de travail	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
. Equipement privatif		
- si contrat souscrit		Cf. contrat d'entretien
<b>Banc de jardin</b>		
. Entretien courant	R	Menues réparations, peinture
. Remplacement	NR	V. Observations
<b>Banne (Store)</b>		Cf. Occultations
<b>Barre anti-panique</b>		Cf. Accessoire de menuiserie
<b>Barrière-clôture</b>		Cf. Portail
<b>Barrière-parking</b>		Cf. Portail
<b>Bassin</b>		
- entretien courant	R	Exploitation, mise en hivernage, nettoyage, vidange
- remplacement	NR	
<b>Batterie électrique</b>	NR	Cf. Bloc de secours
<b>Batteuse</b>		Cf. Accessoires de menuiserie
<b>Béquillage (de porte)</b>		Cf. Accessoires de menuiserie
<b>Bloc de secours</b>	NR	
<b>Blouse de travail</b>	NR	Cf. Vêtement de travail
<b>Bouton de porte</b>		Cf. Accessoires de menuiserie
<b>Bouton poussoir</b>		Cf. Appareillage électrique et minuterie
<b>C</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Câblage</b>		
. Antenne, parabole immeuble	R	Si Art 42 ou si prévu au bail
. Réseau câblé TV	R	Si Art 42 ou si prévu au bail
<b>Caméra (visiophone)</b>		
. Entretien courant	R	Si Art 42
. Remplacement	NR	V. Observations
<b>Candélabre</b>		Cf. appareillage électrique-luminaire
<b>Canalisation - Eau</b>		
<b>. Alimentation</b>		Eau froide, eau chaude
. Entretien courant	R	
. Remplacement, réparation	NR	V. Observations
<b>. Evacuation</b>		
. Dégorgement débouchage	NR	
. Entretien courant	R	Curage, détartrage, nettoyage, vidange
. Remplacement, réparation	NR	V. Observations

<b>Canalisation - Gaz</b>		Remplacement, réparation
- Equipement commun	NR	
<b>Caniveau</b>		
. Entretien courant	R	Curage, nettoyage
. Remplacement, réparation	NR	
<b>Canon de serrure</b>		Cf. accessoire de menuiserie
<b>Capteur solaire</b>		
. Entretien courant	R	Vérification, nettoyage périodique, graissage, menues réparations
. Remplacement, réparation	NR	
<b>Carburant</b>		Essence, Gasoil
. Entretien courant	R	Entretien des espaces verts, traitement OM, nettoyage PC
. Frais de déplacement	NR	
<b>Carrelage</b>		y compris plinthe
. Entretien courant	R	Nettoyage
. Rénovation	NR	Métallisation
- Remplacement	NR	V. Observations
<b>Charnière</b>		Cf. Accessoire de menuiserie
<b>Chariot roule-poubelle</b>		Cf. Appareil d'entretien
<b>Chasse d'eau</b>		Si wc commun
. Entretien courant	R	
. Remplacement	NR	
- bloc complet, cuve seule	NR	V. Observations
- Mécanisme	NR	
<b>Chaudière collective</b>		
. Contrat souscrit		Cf. Contrat d'entretien
- Dépenses de Combustible Fourniture d'énergie Entretien courant Exploitation Menues réparations	R	Sauf détartrage (C. Cassation 29.10.2008)
. Télésurveillance	NR	C. Cassation 23 mars 2004
. Ramonage conduit	R	Conduit d'évacuation de fumées, gaz et ventilation

. Remplacement (pièce et main d'œuvre)	NR	Chaudière, thermomètres, thermostats, aquastats Sur presseur, brûleurs et appareillage annexe, vanne et robinet sur tuyauterie, pompe de relais, jauges et contrôleur de niveaux, motopompes, pompes de puisards Appareil de régulation automatique et leur annexe (vannes trois voies, etc...)
. Remise en peinture des chaudières, tôleries, ferrures et canalisations	NR	
. Travaux sur les soutes à mazout	NR	
. Travaux de maintien en étanchéité des canalisations	NR	Canalisations souterraines, vases d'expansion
<b>Chaudière individuelle</b>		
. Si contrat souscrit		Cf. Contrat d'entretien
<b>Chauffage</b>		
. Collectif		Cf. Chaudière collective
. Individuel		Cf. Chaudière individuelle
. Urbain		
Abonnement	R	
Energie	R	
<b>Chauffe-eau gaz</b>		
<b>Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Equipement privatif</b>		
. Si contrat souscrit		Cf. contrat d'entretien
<b>Chaufferie</b>		cf. Chaudière collective
<b>Chaussures de travail</b>		Cf. vêtement de travail
<b>Cheminée</b>		Cf contrat
<b>Ramonage</b>		
. Chaufferie collective	R	
. Chaufferie individuelle		
. Si contrat souscrit	R	
<b>Réparation, Chemisage</b>		
. Equipement commun	NR	
<b>Chemisage</b>		
Equipement commun	NR	
<b>Cellule photo-électrique</b>		
Ascenseur	R	(Cf. contrat)
Commande éclairage	R	Si art 42
<b>Clôture</b>		Grillage
<b>Equipement commun</b>		
. Entretien courant	R	Menues réparations

. Remplacement	NR	V. Observations 4.
<b>Combustible</b>	R	Cf. contrat d'entretien
<b>Compteur</b>		Eau chaude, eau froide
Entretien	R	
Installation	NR	
Location	R	
Relevé	R	
<b>Conditionnement d'air</b>		Cf. climatisation
<b>Conduit de cheminée</b>		Fumée et gaz brûlés
. Chemisage, remplacement	NR	
. Ramonage	R	
<b>Conduit de ventilation</b>		
. Chemisage, remplacement	NR	
. Ramonage et entretien	R	Y compris les bouches d'aération si contrat
<b>Consommation</b>		
<b>Carburant (essence, gasoil)</b>	R	Engin utilisé pour les besoins de l'entretien des PC
<b>Combustible</b>	R	Chauffage, eau chaude collective
<b>Eau, électricité</b>		
. Partie commune	R	Eclairage et nettoyage de tous les locaux (techniques, et à usage commun)
. Equipement commun	R	Fonctionnement, nettoyage
. Locaux divers	NR	Loge, local de l'agent d'entretien
<b>Huile (moteur, graissage)</b>	R	Engin utilisé pour les besoins de l'entretien des PC
<b>Téléphone</b>		
. Gardien	NR	
. Télésurveillance	NR	
<b>Container</b>		Pour tous déchets ou tri sélectif
Achat, location, remplacement	NR	
Nettoyage	R	
<b>Contrat d'entretien</b>		Hors équipements de sécurité
<b>Ascenseur</b>		
<b>Contrat "minimal"</b>	R/NR	>récupération des interventions suivantes : - opérations, vérifications et visites périodiques minimales, réparation et remplacement des petites pièces présentant des signes d'usures excessives

<b>Contrat "minimal"</b>	R/NR	- interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et remise en fonctionnement normal des appareils  > mais non récupération des mesures destinées à supprimer ou atténuer les défauts présentant un danger pour la sécurité des personnes.
<b>Contrat "étendu"</b>	R/NR	Nécessité de lister et chiffrer les prestations supplémentaires non récupérables
<b>Equipements divers</b>		
<b>Espaces verts communs</b>		Cf. Espaces verts communs
<b>Sécurité incendie</b>	NR	
<b>Robinetterie</b>	R	Selon accord Art 42
<b>Equipement techniques</b>		Notamment chaudière, chauffage, chauffe eau, convecteur, cumulus, robinetterie, VMC
P1	R	Fourniture d'énergie
P2	R	Entretien courant et menues réparations
P3, P4	NR	Gros entretien, remplacement
<b>Nettoyage PC</b>	R	
<b>Convecteur</b>		Cf. Appareillage électrique
<b>Equipement commun</b>		
Entretien courant	R	Dépoussiérage, menues réparations, nettoyage
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Corbeille à papier</b>		Cf. poubelle
<b>Coupe</b>		Arbuste haie vive, massif, pelouse, plate-bande
Espaces verts communs	R	Y compris les abords, aires de stationnement, allées
<b>Crémone</b>		Cf. Accessoire de menuiserie
<b>Cristallisation des sols souples</b>	NR	
<b>Cumulus</b>		
<b>Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien

<b>Equipelement privatif</b>		
Si contrat souscrit		Cf. contrat d'entretien
<b>Curage réseaux EU, EV</b>	NR	Collecteur extérieur. C. Cass 6/12/1995
<b>Cuve (fioul, gaz) EP</b>	NR	Entretien courant, neutralisation, stratification, nettoyage de la cuve
<b>Cuvette WC</b>		Cf. Appareil sanitaire
<b>Cylindre (canon de serrure)</b>		Cf. Accessoire de menuiserie
<b>D</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Dalle - revêtement de sol</b>		Gravillonnée, moquette, PVC
<b>Partie commune</b>		
Entretien courant	R	Nettoyage
Rénovation	NR	
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Débarras</b>		
Encombrants	NR	Possibilité d'imputer la prestation au(x) déposant(s) si identifié
<b>Débouchage</b>		
Equipelement commun	NR	Possibilité d'imputer la prestation à l'auteur du trouble si identifié
<b>Décapage</b>	NR	
<b>Décontamination</b>	NR	Amiante, plomb, termite
<b>Dégorgement</b>		Canalisations EP EU EV
Equipelement commun	NR	Possibilité d'imputer la prestation à l'auteur du trouble si identifié
<b>Démoussage</b>		Nettoyage, maintien en bon état
<b>Terrasse accessible</b>		Rez de chaussée ou étage et accessible
Commune	R	
<b>Terrasse inaccessible</b>	NR	Par extension toit terrasse, toiture
<b>Dératisation</b>	NR	
<b>Descente eau pluviale</b>		
<b>Equipelement commun</b>		
Nettoyage	NR	
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Désembouage</b>	NR	Réseau de chauffage
<b>Désengorgement (VO)</b>	NR	Possibilité d'imputer la prestation à l'auteur du trouble si identifié

<b>Désherbage</b>		Arbuste, haie vive, massif, pelouse, plate-bande
Espace extérieur commun	R	Y compris les abords, aires de stationnement, allées
<b>Désinfection (VO)</b>		
<b>Contrat souscrit</b>	R	Récupérable pour 10 % (produit)
<b>Contrat non souscrit</b>		
<b>Facturation détaillée</b>		
- main d'œuvre	NR	
- produit	R	
<b>Facturation au forfait</b>	R	Récupérable pour 10 % (produit)
<b>Désinsectisation</b>		
<b>Contrat souscrit</b>	R	Logements et parties communes. Récupérables pour 40 % (produit)
<b>Contrat non souscrit</b>		
<b>Intervention ponctuelle</b>		
- logement	R	40%
- logement PC	R	Récupérable pour 40 % (produit)
- parties communes	R	Récupérable pour 40 % (produit)
<b>Détecteur de fumée</b>	NR	V. Observations
<b>Détartrage</b>		Colonne de chutes, branchement d'EU et EV, robinetterie
Equipelement commun	R	
<b>Diagnostic</b>	NR	Amiante, légionellose, plomb, radon, saturnisme, termites
<b>Digicode</b>		
Changement code et d'horaires	R	
Entretien courant	R	Menues réparations
Remplacement	NR	
<b>Disjoncteur</b>		
Equipelement commun	NR	
Equipelement local de travail	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
Equipelement privatif		cf. Appareil sanitaire
<b>Douche</b>		
<b>E</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Eau chaude</b>		Sauf local de l'agent d'entretien, loge, logement Gardien
<b>Consommation</b>	R	
<b>Compteur</b>		
Entretien	R	
Installation	NR	
Location	R	
Relevé	R	

<b>Production</b>		Cf. Chaudière collective, cf. chaudière individuelle, cf. chauffage urbain
<b>Eau froide</b>		Sauf local de l'agent d'entretien, loge, logement Gardien
<b>Abonnement, consommation</b>	R	
<b>Compteur</b>		
Entretien	R	
Installation	NR	
Location	R	
Relevé	R	
<b>Echenillage</b>		
Espaces verts communs	NR	
<b>Egouts débouchage</b>	NR	
<b>Elagage</b>		
Espaces verts communs	NR	
<b>Electricité (équip. Commun)</b>	R	Abonnement, consommation. Sauf local de l'agent d'entretien, loge, logement Gardien
<b>Elimination - encombrants</b>	NR	Possibilité d'imputer la prestation au(x) déposant(s) si identifié(s)
<b>Eolienne</b>		
Entretien courant	NR	Menues réparations
Remplacement	NR	
<b>Emetteur ou BIP</b>	NR	Pas charges location
<b>Encombrants - Enlèvement</b>	NR	Possibilité d'imputer la prestation au(x) déposant(s) si identifié(s)
<b>Engrais</b>		Achat, épandage
Espaces verts communs	R	
Enlèvement - encombrants	NR	Possibilité d'imputer la prestation au(x) déposant(s) si identifié(s)
<b>Epurateur de fumée</b>	NR	
Entretien courant	R	Menues réparations
Remplacement	NR	
<b>Equipement jeux d'enfants</b>		
<b>Entretien courant</b>	R	Menues réparations, peinture
<b>Remplacement</b>		
Complet	NR	
Petit matériel	R	
Sable	R	Bac à sable
<b>Espaces verts communs</b>		Y compris abords, aires de stationnement, allées

<b>Aménagement</b>	NR	
<b>Elagage arbre</b>	NR	
<b>Entretien courant</b>	R	Arrosage, coupe, désherbage, engazonnement partiel, épandage d'engrais, ratissage
<b>Nettoyage</b>	R	Ramassage des papiers, des déchets, vidage des corbeilles.
<b>Plantation</b>	R	Graines, fleurs, plants, plantes de remplacement
<b>Produit</b>		
Bactéricide, insecticide	R	
Carburant, huile	R	
Engrais	R	
<b>Réfection</b>	NR	Haie, massif plate-bande
<b>Espagnolette</b>		Cf. Accessoires de menuiserie
<b>Extincteur</b>	NR	Toutes interventions
<b>Extracteur</b>		Moteur VMC
<b>Equipement commun</b>		
Entretien courant	R	Menues réparations
Remplacement	NR	
<b>F</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Ferme porte</b>	NR	
<b>Ferrure de fenêtre ou porte</b>		Cf. Accessoires de menuiserie
<b>Fontaine</b>		Equipement commun
Entretien courant	R	Exploitation, mise en hivernage, nettoyage, vidange
Remplacement	NR	
<b>Frais de déplacement</b>	NR	Agent d'entretien, Gardien
<b>Frais de formation</b>	NR	Agent d'entretien, Gardien
<b>Frais de rôle</b>	NR	Sur taxes et impôts récupérables, notamment la TOM
<b>Frein de porte</b>		Cf. ferme porte
<b>G</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Gaine électrique</b>		Remplacement, réparation
<b>Equipement commun</b>	NR	Intérieur, extérieur
<b>Gants de travail</b>		Cf. Vêtement de travail
<b>Garage</b>		Cf. Porte
<b>Gardien</b>		
<b>Salaires et charges sociales</b>		
Administration uniquement	NR	
Administration, ménage, et service OM	R	Selon décret applicable
Eléments du salaire		Selon décret applicable

<b>Gazon</b>		
Espaces verts communs		
Engazonnement complet	NR	
Entretien courant	R	Arrosage, coupe, désherbage, engazonnement partiel, épandage d'engrais, ratissage
<b>Globe</b>		Cf. Appareillage électrique - luminaire
<b>Gond</b>		Cf. Accessoires menuiserie
<b>Gouttière</b>		
<b>Equipement commun</b>		
Nettoyage	R	Sauf désengorgement
Remplacement	NR	
<b>Graffiti</b>	NR	Enlèvement, nettoyage.
<b>Groupe électrogène</b>	NR	
<b>H</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Huile</b>	R	Espaces verts communs
<b>I</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Imposition et redevances</b>		
Frais de rôle	NR	
Taxe de balayage	R	Hors frais de rôle
Taxe d'ordures ménagères	R	Hors frais de rôle
<b>Indemnité</b>		
Départ à la retraite	NR	
Licenciement	NR	
Avantage en nature	NR	Logement, taxe d'habitation, etc
<b>Installation assainissement</b>		Cf. Assainissement
<b>Installation électrique</b>		Cf. Appareil électrique
<b>Installation plomberie</b>		Cf. Appareil sanitaire
<b>Interphone</b>		
<b>Equipement commun</b>		Platine, bouton
Entretien courant	R	Menues réparations
Remplacement	NR	Notamment changement de carte
<b>Installation privative</b>		Poste individuel
Entretien courant		Menues réparations
Remplacement	NR	
<b>Interrupteur</b>		
<b>Equipement commun</b>		Minuterie
Entretien courant	R	Menues réparations
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien

<b>J</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Jalousie</b>		Cf. Accessoires de Menuiserie
<b>Jeux d'enfants</b>		Equipement commun
Entretien courant	R	Menues réparations
Mise aux normes	NR	
Rénovation, remplacement	NR	V. Observations
<b>L</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Lame (store, volet roulant)</b>		Cf. Occultation
<b>Lame - parquet</b>		Cf. Parquet
<b>Lampe</b>		Cf. Ampoule électrique
<b>Lavabo</b>		Cf. Appareil sanitaire
<b>Légionellose</b>	NR	Diagnostic, traitement
<b>Lessivage</b>		Circulation (couloir, coursive), escalier, hall d'entrée, local commun, palier, mur, plafond, sol
Intervention ponctuelle	NR	
<b>Loggia</b>		Cf. Balcon
<b>Luminaire</b>		Cf. Appareil électrique
<b>M</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Marquise</b>		
<b>Equipement commun</b>		
Nettoyage	R	Enlèvement des feuilles, démoussage, nettoyage
Remplacement	NR	
<b>Mastic</b>	NR	Réfection au pourtour vitrage
<b>Matériel horticole</b>		
Entretien courant	R	Menues réparations
Remplacement	NR	
<b>Ménage (parties communes)</b>		Cf. Agent d'entretien, contrat d'entretien, Gardien
<b>Menuiserie extérieure</b>		Fenêtre, porte, porte fenêtre
Equipement commun	NR	
Equipement local de travail	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Menuiserie intérieure</b>		Panneau menuisé, plinthe, porte (pièces, placard), trappe de gaine
Equipement commun	NR	
Equipement local de travail	NR	Loge gardien, local agent gardien
<b>Mise en jeu des portes</b>	NR	
<b>Minuterie</b>		
Entretien courant	R	Contrôle, réglage
Remplacement	NR	V. Observations

<b>Miroir</b>		
Partie commune		
Nettoyage	R	
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Mobilier urbain</b>		Banc, barrière, clôture, jeux, portail, portillon
Entretien courant	R	Menues réparations
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Monte charge</b>		Cf. Ascenseur
<b>Mur de clôture</b>	NR	Construction, réfection
<b>N</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Nacelle</b>	R	Nettoyage et graissage. Appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
<b>Nettoyage</b>		
Façade	NR	Voir également Graffiti
Ménage des PC	R	Cf. Agent d'entretien, Contrat d'entretien, Gardien
<b>O</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Occultations</b>		Banne, jalousie, persienne, store, volet
Équipement commun	NR	
Équipement local de travail	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>P</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Paillason</b>		Équipement commun
Dépose, repose, nettoyage	R	
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Panneau d'affichage</b>	NR	
<b>Panneau signalisation</b>	NR	Postale, routière
<b>Parquet</b>		
Partie commune		
Entretien courant	R	Encausticage
Rénovation	NR	Vitrification,
Remplacement	NR	V. Observations 4.
<b>Paumelle</b>		Cf. accessoire de menuiserie
<b>Pelle</b>		
Incendie	NR	
Neige	NR	
<b>Pelouse</b>		
<b>Espaces verts communs</b>		
Ensemencement complet	NR	

Entretien courant	R	Arrosage, coupe, désherbage, garnissage, épandage d'engrais, ratisage
<b>Persienne</b>		Cf. Occultation
<b>Personnel de proximité</b>		
Employé d'immeuble	R	Récupérable à 100 %
Agent de liaison sociale	NR	
Agent de recouvrement	NR	
Agent de sécurité	NR	
Gardien		Cf. Gardien
Chargé de patrimoine	NR	
<b>Placard</b>		Porte y compris dispositif de fermeture, tablettes, tasseaux de placard
Entretien courant	NR	Menues réparations
Remise en état	NR	
<b>Plan d'évacuation</b>	NR	Sécurité Incendie
<b>Plomb</b>	NR	Canalisation, saturnisme, Diagnostic, Traitement
<b>Plomberie</b>		Cf. appareil sanitaire Cf. robinetterie
<b>Pompe à chaleur</b>		Cf. chaudière collective ou individuelle
Entretien courant	R	Vérification, nettoyage, graissage, menues réparations, recharge en fluide frigorigène
Remplacement	NR	
<b>Pompe de puisard</b>		Cf. chaudière collective ou individuelle
Entretien courant	R	Vérification, nettoyage, graissage, menues réparations, recharge en fluide frigorigène
Remplacement	NR	
<b>Pompe de relais</b>		Cf. chaudière collective ou individuelle
Entretien courant	R	Vérification, nettoyage, graissage, menues réparations, recharge en fluide frigorigène
Remplacement	NR	
<b>Pompe de relevage</b>	NR	
<b>Portail</b>		
<b>Équipement commun portail automatisé</b>		
<b>contrat souscrit</b>		Cf. Contrat d'entretien
<b>contrat non souscrit</b>		

Entretien courant	R	Menues réparations du dispositif d'ouverture automatique
Remplacement	NR	
<b>Equipement commun portail non automatisé</b>	NR	
<b>Porte</b>		
<b>Garage</b>	NR	
<b>Partie commune</b>	NR	Hall, distribution (escalier, étage, palier, sous-sol), gaine, locaux communs, cf. Portail
<b>Portillon</b>		Cf. portail
<b>Produits</b>	R	
Bactéricide	R	
Engrais	R	Espaces verts communs
Entretien	R	
Insecticide	R	
Sel	R	
<b>Poubelle</b>		
<b>Corbeille à papier</b>		Intérieure et extérieure
Nettoyage, vidage	R	
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Ordures ménagères</b>		Cf. Container
<b>R</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Radiateur</b>		
<b>Equipement commun</b>		
<b>Contrat souscrit</b>		Cf. Contrat d'entretien
<b>Contrat non souscrit</b>		
Entretien courant	R	Dépoussiérage, menues réparations, nettoyage
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Ramonage</b>		Cheminée, conduit de ventilation, chaudière
Equipement commun	R	
<b>Ratissage</b>		Arbuste, haie vive, massif, plate-bande, pelouse
Espaces extérieurs communs	R	Allées, aires de stationnement et abords
<b>Rinçage (corps de chauffe)</b>		Cf. Chaudière collective ou individuelle. Cf. Contrat d'entretien. Sauf détartrage (Cf. C.Cass 29.10.2008)
<b>Equipement commun</b>	R	

<b>Robinetterie</b>		
<b>Equipement commun</b>		
<b>Contrat souscrit</b>		Cf. Contrat d'entretien
<b>Contrat non souscrit</b>		
Entretien courant	R	Menues réparations, y compris remplacement des joints, clapets et presse-étoupe, détartrage
Remplacement	NR	V. Observations 4.
<b>Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Equipement privatif</b>		
<b>Contrat souscrit</b>		Selon accord Art. 42
<b>S</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Sacs poubelle</b>	R	Sacs en papier ou plastique nécessaire à l'élimination des rejets
<b>Salaires</b>		Cf. Agent d'entretien Gardien
<b>Sanitaire</b>		Cf. Appareil sanitaire ou Robinetterie
<b>Sarclage</b>		Arbuste, haie vive, massif, plate-bande, pelouse
<b>Espace extérieur commun</b>	R	Y compris les abords, aires de stationnement, allées
<b>Saturnisme</b>	NR	Peinture au plomb (imm. ant. À 1948) Diagnostic, traitement
<b>Sel</b>	R	Adoucisseur, déneigement
<b>Serrure</b>		
Equipement commun	NR	
Equipement local de travail	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Signalisation</b>	NR	Postale, routière
<b>Siphon</b>		
<b>Equipement commun</b>		
Entretien courant	R	Débouchage, menues réparations, nettoyage
Remplacement	NR	
<b>Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Equipement privatif</b>		
Entretien courant		Débouchage, menues réparations, nettoyage
Remplacement		V. Observations 4.

	NR	Sauf produits nécessaires à exploitation, entretien et traitement de l'eau
<b>Station d'épuration</b>		
<b>Store</b>		Cf. Occultation Californien, à enrouleur, à l'italienne vénitien
<b>Surpresseur</b>		
<b>Contrat souscrit</b>		Cf. Contrat d'entretien
<b>Contrat non souscrit</b>		
Entretien courant	R	Menues réparations
Remplacement	NR	
<b>Système sécurité incendie</b>	NR	
<b>T</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Tableau d'affichage</b>	NR	
<b>Tableau électrique</b>		
Equipement commun	NR	
Equipement local de travail	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Tapis brosse</b>		Equipement commun
Dépose, repose, nettoyage	R	
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Tapis d'escalier</b>		Equipement commun
Dépose, repose, nettoyage	R	
<b>Remplacement</b>	NR	
<b>Taxe</b>		
<b>Balayage</b>		
Frais de rôle	NR	
Taxe	R	
<b>Foncière ou TFPB</b>	NR	
<b>Habitation</b>	NR	Logement gardien
<b>Ordures ménagères</b>		
Frais de rôle	NR	
Taxe	R	
<b>Télécommande</b>		Cf émetteurs
<b>Télésurveillance</b>	NR	
<b>Termites</b>	NR	Diagnostic, traitement
<b>Terrasses</b>		
<b>Equipement commun</b>		Circulation
<b>Accessible</b>		
Entretien courant	R	Cf. Abords
Rénovation	NR	
<b>Inaccessible</b>	NR	
<b>Ticket restaurant</b>		Cf. Agent d'entretien : gardien
<b>Tirer-lacher</b>	NR	Toutes actions
<b>V</b>	<b>Ch.</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Vanne</b>		

<b>Equipement commun</b>		
<b>Contrat souscrit</b>		Cf. contrat d'entretien
<b>Contrat non souscrit</b>		
Entretien courant	R	Menues réparations y compris remplacement des joints, clapets et presse étoupe, détartrage
Remplacement	NR	V. Observations 4.
<b>Equipement local de travail</b>	NR	Loge gardien, local agent d'entretien
<b>Végétation</b>		Arbre, arbuste, fleur, gazon, graine, pelouse, plante, plant
Espaces verts communs		Cf. Espaces verts communs, Arbre, Arbuste
<b>Verrou de sécurité</b>		
Equipement commun	NR	
<b>Vêtements de travail</b>		
Blouse, parka, anorak	NR	
Chaussures	NR	Bottes, chaussures de sécurité, sabots
Gants	R	Jardinage, ménage, sécurité. Assimilables aux produits consommables
<b>Vidange</b>		
Cuve		
Equipement commun	NR	
Equipement privatif		
Equipement commun divers	R	Fosse d'aisance, fosse sceptique, puisard
<b>Vide-Ordures (VO)</b>		
<b>Désengorgement</b>	NR	Possibilité d'imputer la prestation à l'auteur du trouble si indentifié
<b>Désinfection</b>		Cf. Désinfection
<b>Désinsectisation</b>		Cf. Désinsectisation
<b>Visiophone</b>		
<b>Equipement commun</b>		Platine, bouton
Entretien courant	NR	Menues réparations
Remplacement	NR	V. Observations
<b>Vitrage</b>		
<b>Equipement commun</b>		
Entretien courant	R	Lavage
Remplacement	NR	V. Observations
<b>VMC Collective</b>		Ventilation Mécanique Contrôlée

<b>Contrat souscrit</b>		Cf. Contrat d'entretien
<b>Contrat non souscrit</b>		
Entretien courant	R	Menues réparations
Ramonage conduit	R	
Remplacement	NR	
<b>Fourniture d'énergie</b>	R	
<b>Voirie</b>		
Entretien courant	NR	
Nettoyage	R	
Réfection	NR	
Salage	R	Sel / neige
<b>Volet</b>		Cf. Occultation

### III – CHARGES RECUPERABLES

**Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables.**

**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**

Version consolidée des deux décrets identiques au 01 janvier 2009

#### **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.

- **Annexes communes aux deux décrets**

- 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 ;

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 motos-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 sur-presseur 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.

## Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

## MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DE LA COHÉSION SOCIALE

## LOGEMENT ET VILLE

Arrêté du 18 novembre 2004  
relatif à l'entretien des installations d'ascenseurs

NOR : LOG10N110164

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'emploi du travail et de la cohésion sociale, le ministre délégué à l'industrie et le ministre délégué au logement et à la ville,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 125-2, R. 125-2-1, R. 125-2-2 et R. 125-2-3 ;

Vu le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et notamment son article 4 ;

Vu le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs et modifiant le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 11 mars 1977 relatif aux conditions d'entretien normalisé des ascenseurs et monte-charge,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – L'entretien des ascenseurs visé à l'article R. 125-2 du code de la construction et de l'habitation comprend obligatoirement la réparation ou le remplacement des pièces défectueuses ou usées. Les pièces de rechange peuvent provenir du fabricant d'origine comme d'un autre fabricant.

Dans le cas d'un entretien confié par contrat à une entreprise, l'adaptation de pièces sur l'installation, si elle est nécessaire, relèvera de la responsabilité de l'entreprise chargée de l'entretien.

**Art. 2.** – Les opérations d'entretien des installations d'ascenseurs et leurs conditions d'exécution doivent tenir compte des caractéristiques du lieu desservi, des technologies spécifiques de l'installation, de la fréquence d'utilisation ainsi que des prescriptions des constructeurs.

Elles sont précisées par l'entreprise d'entretien dans le plan d'entretien mentionné à l'article R. 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'intervalle entre deux visites d'entretien ne peut être supérieur à six semaines.

Les opérations minimales d'entretien à effectuer, prévues à l'article R. 125-2 et au IV du R. 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation, sont détaillées en annexe du présent arrêté ainsi que les périodicités minimales de mise en œuvre à respecter.

**Art. 3.** – Le contrat d'entretien est conclu pour une période d'un an minimum.

Conformément au décret du 30 mai 2001 susvisé, les références du contrat d'entretien de l'ascenseur ainsi que la date d'échéance de ce contrat doivent être inscrites dans le carnet d'entretien de l'immeuble en copropriété.

Les fréquences des visites d'entretien sont définies dans le contrat d'entretien.

**Art. 4.** – En cas de changement de prestataire, un état des lieux initial et contradictoire de l'installation doit être dressé entre le propriétaire et le nouveau prestataire et annexé au nouveau contrat.

**Art. 5.** – Le titulaire du contrat d'entretien assure la direction et la responsabilité de l'exécution des prestations. Il est seul responsable des dommages que l'exécution de ses prestations peut causer dans les limites de ses obligations contractuelles :

- à son personnel ou à des tiers ;
- à ses biens, à ceux du propriétaire ou à ceux de tiers.

L'entreprise doit avoir souscrit un contrat d'assurance en cours de validité garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir en cas de dommages corporels et/ou matériels causés aux tiers et au propriétaire à l'occasion des interventions.

Elle doit produire, à toute demande de la personne signataire du contrat, une attestation de son assureur indiquant la nature, le montant et la durée de la garantie, ainsi que la franchise si elle existe.

Les factures d'entretien doivent mentionner les références de la police d'assurance souscrite par l'entreprise d'entretien et ses dates de prise d'effet et d'expiration.

**Art. 6.** – Aucune sous-traitance partielle ou totale du contrat d'entretien n'est admise sans l'accord préalable écrit du propriétaire.

En cas d'accord de ce dernier la responsabilité de l'entreprise reste entière pour les travaux sous-traités.

**Art. 7.** – Toute modification du contrat d'entretien doit faire l'objet d'un avenant.

**Art. 8.** – Les pièces de l'installation d'ascenseur, mentionnées à l'article R. 125-2 du code de la construction et de l'habitation, dont l'entretien, la réparation ou le remplacement font partie des clauses minimales du contrat d'entretien visé à l'article R. 125-2-1 de ce même code, sont les suivantes :

Cabine : boutons de commande, y compris leur signalisation lumineuse et sonore, paumelles de portes, contacts de porte, ferme-porte automatique de porte battante, coulisseaux de cabine, y compris garnitures, galets de suspension et contact de porte, interface usager d'appel de secours (boutons avec leurs signalisations, haut-parleur), dispositif mécanique de réouverture de porte.

Paliers : ferme-porte automatique de porte battante, serrures, contacts de porte, paumelles de porte, galets de suspension, patins de guidage des portes et boutons d'appel, y compris voyants lumineux, contrepoids ou ressort de fermeture des portes palières.

Machinerie : balais du moteur et tous fusibles.

Gaine : coulisseaux de contrepoids.

Eclairage : ampoules cabine, machinerie et gaine, ainsi que l'éclairage de secours (batteries, piles et accumulateurs).

La réparation ou le remplacement des pièces citées ci-dessus incombe à l'entreprise titulaire du contrat d'entretien lorsque, dans les conditions normales d'utilisation, elles présentent une usure excessive ou sont défectueuses.

**Art. 9.** – Les prestations suivantes ne sont pas comprises dans les clauses minimales du contrat d'entretien visé à l'article R. 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation :

- le remplacement des pièces dégradées par vandalisme, par corrosion en ambiances spécifiques ou par accident indépendant de l'action de l'entreprise d'entretien ;
- les interventions nécessitées par les travaux ou les aménagements effectués par d'autres entreprises, qu'ils soient en rapport ou non avec l'ascenseur ;
- le nettoyage de l'intérieur de la cabine et de son ameublement, le nettoyage des vantaux et seuils de porte cabine et palières et le nettoyage des parties vitrées, cabine et gaine ;
- les travaux de modernisation ou de mise en conformité de l'appareil avec les règlements applicables.

**Art. 10.** – Les éléments de révision de prix convenus au contrat d'entretien doivent être explicites et illustrés par une application chiffrée.

Les factures appliquant la formule de révision de prix doivent préciser et justifier les éléments de calcul de façon à permettre au propriétaire de contrôler que les modifications appliquées sont conformes aux clauses du contrat.

La révision des prix prend effet à la date anniversaire du contrat ou bien à une autre date choisie par les contractants.

La date de révision des prix doit dans tous les cas figurer explicitement dans les contrats.

**Art. 11.** – La date de la visite, les heures d'arrivée et de départ ainsi que les noms et signatures des techniciens qui sont intervenus doivent être portés sur le carnet d'entretien prévu par l'article R. 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce carnet doit comporter de plus obligatoirement les informations suivantes :

- nature des observations, interventions, travaux, modifications, remplacements de pièces effectués sur l'appareil au titre de l'entretien ;
- date et cause des incidents, et réparations effectuées au titre de dépannage.

Le carnet d'entretien doit être mis à la disposition du propriétaire de l'appareil sous une forme et dans un endroit précisés dans le contrat d'entretien.

Le carnet d'entretien doit être mis à jour lors de chaque visite et de chaque intervention de dépannage. Au cas où l'appareil comporte un dispositif permettant de reconstituer l'historique des opérations d'entretien, le propriétaire de l'appareil doit pouvoir avoir accès à ces informations sans surcoût.

**Art. 12.** – Les interventions en vue du dépannage des installations doivent être effectuées quel que soit le jour, ouvrable ou non.

Le déblocage des personnes bloquées en cabine doit être prévu 24 heures sur 24, tous les jours de l'année.

Tous les contrats d'entretien doivent comporter obligatoirement une clause relative aux délais de déblocage des personnes, de dépannage et de remise en service ainsi qu'une clause relative à l'information des utilisateurs lors de ces pannes.

En aucun cas une intervention de dépannage seule ne peut tenir lieu de visite d'entretien.

**Art. 13.** – Les contrats d'entretien ne peuvent déroger aux règles légales de compétences des juridictions.

**Art. 14.** – L'arrêté du 11 mars 1977 relatif aux conditions d'entretien normalisées des ascenseurs et monte-charge est abrogé, pour la seule partie concernant l'entretien des ascenseurs. Les dispositions contractuelles en vigueur relatives à l'entretien d'un ascenseur que vise cet arrêté restent applicables selon les dispositions de l'article 4 du décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

**Art. 15.** – Le directeur général de l'industrie, des technologies de l'information et des postes et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 18 novembre 2004.

*Le ministre délégué au logement  
et à la ville,*

MARC-PHILIPPE DAUBRESSE

*Le ministre d'Etat, ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,*

NICOLAS SARKOZY

*Le ministre de l'emploi, du travail  
et de la cohésion sociale,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre délégué à l'industrie,*

PATRICK DEVEDJIAN

## A N N E X E

### LISTE DES OPÉRATIONS MINIMALES D'ENTRETIEN ET FRÉQUENCES MINIMALES DE VÉRIFICATION (ASCENSEURS ÉLECTRIQUES ET HYDRAULIQUES)

OPÉRATIONS MINIMALES D'ENTRETIEN : liste des pièces ou mécanismes à vérifier	INTERVALLE maximum de six semaines	FRÉQUENCE minimale semestrielle	FRÉQUENCE minimale annuelle
Cuvette, toit de cabine, local des machines (propreté, éclairage).....			X
Antirebond et contact (1).....			
Amortisseurs.....			
Moteur d'entraînement et convertisseurs ou générateur, ou pompe hydraulique.....			
Réducteur.....			
Poulie de traction.....			X
Frein.....		X	
Armoire de commande.....			
Limiteurs de vitesse (cabine et contrepoids) et poulie de tension (1).....			X
Poulies de déflexion/trimoi/montage.....			
Guides cabine et contrepoids/vérin.....			
Coulisseurs ou galets cabine et contrepoids/vérin.....			

OPÉRATIONS MINIMALES D'ENTRETIEN : Liste des pièces ou mécanismes à vérifier	INTERVALLE maximum de six semaines	FRÉQUENCE minimale semestrielle	FRÉQUENCE minimale annuelle
Câblage électrique.....			
Cabine.....	X		
Parachute et/ou moyen de protection contre les mouvements incontrôlés de la cabine en montée ou tout autre dispositif antidérapant (coupape rupture, réducteur de débit pour ascenseurs hydrauliques).....			X
Câbles ou chaînes de suspension et leurs extrémités.....		X	
Baies palières : 1. Vérification de l'efficacité des verrouillages et contacts de fermeture.....	X		
2. Vérification course, guidage et jeux.....			
3. Vérification câble, chaîne ou courroie et lubrification.....			
4. Vérification mécanismes de déverrouillage de secours.....	X		
5. Dispositif limitant les possibilités d'actes de vandalisme.....			
Porte de cabine : 1. Vérification verrouillages et contacts de fermeture.....	X		
2. Vérification course, guidage et jeux.....			
3. Vérification câble, chaîne ou courroie et lubrification.....			
4. Vérification des mécanismes de déverrouillage de secours.....	X		
5. Vérification efficacité du dispositif de réouverture.....			
Palier : précision d'arrêt et de nivelage.....	X		
Dispositifs hors course de sécurité.....			X
Limiteur de temps de fonctionnement du moteur.....			
Dispositifs électriques de sécurité : 1. Vérification du fonctionnement.....			
2. Vérification de la chaîne de sécurité.....			
3. Vérification des fusibles.....			
Dispositifs de demande de secours.....	X		
Commandes et indicateurs aux paliers.....	X		
Eclairage de la gaine.....			
Cuve hydraulique (niveau/fuites).....	X		
Vérin hydraulique.....			
Canalisations hydrauliques.....			
Dispositif antidérive.....		X	
Bloc de commande.....			
Pompe à main/coupape de descente à commande manuelle.....			X
Limiteur de pression.....			

(1) Hors câbles. Il faut dissocier les câbles de l'organe fonctionnel auquel ils peuvent être associés.

Notz. – Pour les lignes non cochées, la fréquence est laissée à l'appréciation des contractants.

## **V. ANTENNES RECEPTRICES DE RADIODIFFUSION- LOI 2 JUILLET 1966**

Loi n°66-457 du 2 juillet 1966 modifiée  
Texte en vigueur, version du 10 juillet 2004

### **Article 1 - Modifié par loi n°2004-669 du 9 juillet 2004 - art. 123 (JORF 10 juillet 2004)**

Le propriétaire d'un immeuble ne peut, nonobstant toute convention contraire, même antérieurement conclue, s'opposer, sans motif sérieux et légitime à l'installation, à l'entretien ou au remplacement ainsi qu'au raccordement au réseau interne à l'immeuble, aux frais d'un ou plusieurs locataires ou occupant de bonne foi, que ces derniers soient personnes physiques ou morales, d'une antenne extérieure réceptrice de radiodiffusion ou réceptrice et émettrice de télécommunication fixe.

L'offre, faite par le propriétaire, de raccordement soit à une antenne collective, soit à un réseau interne à l'immeuble qui fournissent un service collectif dont le contenu et la tarification sont définis par un accord collectif pris en application de l'article 42 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 constitue, notamment, un motif sérieux et légitime de s'opposer à l'installation ou au remplacement d'une antenne individuelle.

Les modalités de remplacement d'une antenne collective par un autre mode de réception des programmes sont déterminées par un accord collectif pris en application de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Toutefois, le propriétaire d'un immeuble ne peut s'opposer, sans motif sérieux et légitime, à l'installation, au remplacement ou à l'entretien des antennes individuelles, émettrices et réceptrices, nécessaires au bon fonctionnement de stations du service amateur autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Les bénéficiaires sont responsables, chacun en ce qui le concerne, des travaux d'installation, d'entretien ou de remplacement et des conséquences que pourrait comporter la présence des antennes en cause.

### **Article 2 - modifié par loi n°2004-669 du 9 juillet 2004 - art. 123 (JORF 10 juillet 2004)**

Le propriétaire qui a installé à ses frais une antenne collective ou un réseau interne à l'immeuble fournissant un service collectif est fondé à demander à chaque usager acceptant de se raccorder à cette antenne collective ou à ce réseau interne, à titre de frais de branchement et d'utilisation, une quote-part des dépenses d'installation, d'entretien et de remplacement.

### **Article 3**

Le propriétaire peut, après un préavis de deux mois [\*délai\*], raccorder les récepteurs individuels à l'antenne collective et déposer les antennes extérieures précédemment installées par des locataires ou occupants de bonne foi, lorsqu'il prend en charge les frais d'installation et de raccordement de l'antenne collective et les frais de démontage des antennes individuelles.