

# > Les charges locatives

## ETAT DES



A chaque intervention d'une entreprise dans le logement donné à bail, à chaque souscription d'un nouveau contrat d'entretien, le bailleur et le plus souvent son mandataire, s'interrogent sur le caractère récupérable auprès du locataire des travaux réalisés dans le bien loué. Il s'agit en fait de la sempiternelle question du "qui paie quoi ?".

Le Code civil ne fournit aucune définition des charges locatives récupérables. Ainsi les baux soumis au droit commun du louage<sup>1</sup> doivent faire l'objet d'une rédaction précise sur ce point, les stipulations contractuelles constituant en toute liberté la loi des parties.

Dans le cadre des baux d'habitation soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, cette question fait l'objet d'un article 23<sup>2</sup> qui énumère succinctement, selon trois catégories, les charges susceptibles d'être récupérées auprès du locataire en tant qu'accessoires du loyer. Cet article dispose ainsi :

<sup>1</sup> Articles 1709 et suivants du Code civil.

<sup>2</sup> A l'instar de l'article 23 de la loi n° 82-526 dite Quillot du 22 juin 1982.

<sup>3</sup> Fortement inspiré par les accords Delmon.

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 mars 1999, D. 1999, IR., p. 113-CP G 19999, II, 10154, note RADÉ et Ph. MOZAS.; Cass. civ 3<sup>ème</sup> 27 novembre 2002, Bull. civ. III, n° 2037-AJDI 2003, p. 119, note Y. ROUQUET.; Cass. civ 3<sup>ème</sup> 1<sup>er</sup> avril 2003, Loyers et cop. juillet 2003, comm. 149.



Cyril SABATIÉ  
Responsable du service  
juridique de la Fédération



Emmanuelle BEGAT  
Documentaliste

"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 ;

3°(Loi n° 98-1267 du 30 déc. 1998 art.12 J-II)  
"De la contribution annuelle représentative du droit de bail et 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. (...)"

La liste à laquelle il est fait référence dans cet article est à ce jour celle instituée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987<sup>3</sup>, pris en application de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dite loi Méhaignerie. Ce texte, que nous reproduisons ci-après, dresse en trois articles et une annexe un inventaire, poste par poste, des charges qui peuvent être récupérées sur le locataire d'un logement d'habitation désormais soumis à la loi du 6 juillet 1989 précitée. On peut regretter aujourd'hui, selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation<sup>4</sup>, que cette liste ait un caractère exhaustif cristallisant ainsi l'évolution d'une liste qui aura bientôt trente ans d'existence. Certes les catégories et l'énumération fixées par ce décret peuvent faire l'objet d'interprétations ponctuelles, mais là encore la jurisprudence traduit strictement ce texte, au grand dam des bailleurs.

# recupérables :

# LIEUX

## DECRET N° 87-713 DU 26 AOUT 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<sup>5</sup>

(Journal officiel du 30 août 1987, p. 9976)

**Article 1<sup>er</sup>.** – *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. 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 l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;*

*d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.*

*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 aux lieux et places du locataire.*

**"Article 3-1 (ajouté par D. n° 99-667 du 26/07/99).** – *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."*

## Les charges locatives récupérables : ETAT DES LIEUX

### ANNEXE LISTE DES CHARGES RECUPERABLES INCOMBANT AU LOCATAIRE

#### 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, graisse 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'art. 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 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 :

- réparations de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges et 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 piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
    - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
    - remplacement des joints, clapets et presse-étoupe 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 des 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. Exploitation et entretien courant :

a) 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.

## Les charges locatives récupérables : ETAT DES LIEUX

### 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 vidéo-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 des 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 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.*

Philippe PELLETIER, avocat et président de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), qui s'était vu confier une mission de réflexion sur l'évolution des textes relatifs aux

charges locatives, a rendu un rapport le 11 juin 2003. Ce rapport fait état d'un décalage entre les textes et la situation réelle des pratiques et des besoins du secteur locatif. Tout en gardant la philosophie actuelle des textes, c'est-à-dire le principe sus-énoncé d'une liste limitative de charges récupérables auprès des locataires, contrepartie des services et dépenses qui leur bénéficient, le rapport propose de lever les rigidités qui empêchent l'évolution de cette liste et son adaptation aux situations locales.

Il propose ainsi notamment d'adapter la liste des charges récupérables pour tenir compte des évolutions, notamment technologiques, des équipements des bâtiments. Par ailleurs, il préconise la flexibilité, avec la possibilité de déroger par accord local entre bailleurs et locataires à la liste, ainsi que la réactivité avec une liste évolutive réexaminée tous les cinq ans en Commission Nationale de Concertation (CNC).

La démarche, tout à fait louable, accueillie favorablement par la majorité des acteurs du secteur locatif, n'a pourtant pas abouti à ce jour. En attendant qu'un texte voit finalement le jour, nous avons tenté d'établir un tableau, se voulant un véritable outil de travail, permettant de recenser les positions (jurisprudentielles et/ou ministérielles) interprétatives, adoptées face à des situations concrètes.



<sup>6</sup> Commentaires de ce rapport : J. BELLON, Petites Affiches 10 août 2004, n° 159.

FAIT GÉNÉRATEUR	DOMAINE	APPLICATION LÉGALE OU JURISPRUDENTIELLE / OBSERVATIONS	RÉFÉRENCE	CHARGE RÉCUPÉRABLE OUI / NON
AMPOULE ELECTRIQUE	Exemple : les ampoules électriques des parties communes intérieures	Décret 1987 Fournitures consommables	TI Paris 20 <sup>e</sup> arr. 31/01/1989, Loyers et copropriété 1989 n° 217 (Jurisclasseur Bail à loyer fasc. 148)	OUI
ANTENNE / CABLE	- Frais relatifs à l'antenne TV collective ou au réseau câblé si accord préalable du locataire au raccordement  - Frais d'adaptation pour recevoir des chaînes supplémentaires	Quote-part des dépenses d'installation, d'entretien ou de remplacement (art.2 loi 1966 modifiée et art.3 décret 1967)	Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 29/01/2002 Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 28/06/2000 (accord approuvé par la majorité des locataires : applicable à tous)  Rép.min. n° 35930 JOAN 25/04/1988 p.1776	OUI  OUI
ASCENSEUR • ENTRETIEN	Distinction jusqu'au décret du 09/09/2004 entre contrat "simple" (récupérable en totalité) et contrat "complet" (récupérable à 73%) selon arrêté du 11/03/1977	À partir du 30/09/2005 tous les contrats devront être conformes aux nouvelles obligations d'entretien, selon décret du 09/09/2004	Abrogation de l'arrêté du 11/03/1977	OUI/NON selon nature des travaux envisagés et des contrats signés
ASCENSEUR • TELEALARME	Téléalarme d'un ascenseur		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 24/03/2004	NON
ASCENSEUR • VANDALISME	Charges d'ascenseur en relation avec des actes de vandalisme		CA Paris 6 <sup>ème</sup> chambre B 12/10/1995 CA Bordeaux 16/01/2003	NON
ASSURANCE	Primes d'assurance de l'immeuble		T.civ Lille 08/11/1960 Annales des loyers 1961.667	NON
BOITE AUX LETTRES	Remplacement ou mise aux normes	Articles 6 et 7 loi 06/07/1989	Rep. Min. n° 45425 JO AN 13/01/1997 p.144	NON
CANALISATION	Frais de dégorgement de l'ensemble des canalisations		CA Paris 6 <sup>ème</sup> chambre B 04/03/2004 AJDI mai 2004 p. 382	NON
CHAUDIERE INDIVIDUELLE	Frais d'installation d'une chaudière individuelle imposée par le propriétaire		CA Orléans 1 <sup>ère</sup> chambre 11/02/1987	NON
CHAUFFAGE	Chauffage collectif	Décret 1987	CA Reims 01/07/1993, Loyers et Copropriété février 1994 n°49 (récupérable même si équipement non utilisé) Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 09/03/2005 (contrat de vente de chaleur)	OUI  NON (amortissement)
CHAUFFAGE • TELEGESTION • TELESURVEILLANCE			Cass 3 <sup>ème</sup> civ.23/03/2004	NON
CHAUFFAGE • COMBUSTIBLE STOCKE	Combustible stocké et non consommé, entre les périodes de chauffe		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 05/02/1992	NON
CHAUFFAGE • CONTRAT D'ENTRETIEN	Contrats P1 à P4 P1=frais de combustible P2=petit entretien et exploitation courante P3=gros entretien P4=frais financiers	Si charges ventilées, sommes P1 et P2 : oui P3 et P4 : non	Rep min n° 2118 JOAN 31/01/1994 p.524	OUI / NON Selon type de contrat

## Les charges locatives récupérables : ETAT DES LIEUX

FAIT GÉNÉRATEUR	DOMAINE	APPLICATION LÉGALE OU JURISPRUDENTIELLE / OBSERVATIONS	RÉFÉRENCE	CHARGE RÉCUPÉRABLE OUI / NON
CHAUFFERIE • MODERNISATION	Frais de modernisation / installation		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 06/12/1995	NON
CITERNE DE GAZ	Frais de location		CA Rennes 4 <sup>ème</sup> chambre 23/04/1998 (Jurisclasseur Bail à loyer fasc. 148)	NON
CONTRAT D'ENTREPRISE • PRESTATION	- Contrat de prestations : réparations forfaitaires ou actions de prévention (électricité, robinetterie, chauffage, serrurerie, etc.) - Contrat de prestataire de vente de chaleur		CA Colmar 3 <sup>ème</sup> civ. B 15/01/1998 (Jurisclasseur Bail à loyer fasc.148)  Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 09/03/2005	OUI si accord écrit ou implicite du locataire (prestations utilisées)  NON si frais d'amortissement des installations
CONTRAT D'ENTREPRISE • MARGE BENEFICIAIRE ET TVA	Entreprise chargée du nettoyage des parties communes		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 01/06/2005 Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 24/03/2004 Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 30/10/2002  <i>contra TI Villeurbanne 07/11/1995</i>	NON
DERATISATION			Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 29/01/2002 et Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 24/02/1999	NON
DESINSECTISATION DESINFECTON • PRODUITS	Coût des produits de désinsectisation et désinfection des parties communes (y compris colonne de vide-ordures) (frais de personnel : non)	Décret 1987	Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 01/04/2003 Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 10/03/1999	OUI
EAUX USEES • CURAGE	Frais de curage des collecteurs extérieurs d'eaux usées	Prestation de services pour élimination des rejets - jurisprudence rendue en secteur social mais texte identique en secteur privé	Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 06/12/1995 Revue bleue mai 1996 p. 91  Mais contra CA Lyon 2 <sup>ème</sup> ch. civ. 16/12/2003	OUI  NON
EAUX USEES • DETARTRAGE	Frais de détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux vanne	Prestation de services pour élimination des rejets - jurisprudence rendue en secteur social mais texte identique en secteur privé	Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 06/12/1995 Revue bleue mai 1996 p. 91	OUI
EAUX USEES • POMPE DE RELEVAGE	Entretien des pompes de relevage		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 27/05/2003 et Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 18/12/2002	NON
ECLAIRAGE	Réparation de la minuterie, installation d'un bouton poussoir à voyant pour éclairer une montée d'escalier, frais de déplacement et de main d'œuvre compris		CA Lyon 2 <sup>ème</sup> ch. civ. 16/12/2003 (appréciation de la modicité de la somme réclamée)	OUI
ENCOMBRANTS ENLEVEMENT	Enlèvement des encombrants	A distinguer de l'élimination des rejets	CA Bordeaux 5 <sup>ème</sup> ch. 16/01/2003 TI Villeurbanne 07/11/1995 (Jurisclasseur Bail à loyer fasc.148)	NON

FAIT GÉNÉRATEUR	DOMAINE	APPLICATION LÉGALE OU JURISPRUDENTIELLE / OBSERVATIONS	RÉFÉRENCE	CHARGE RÉCUPÉRABLE OUI / NON
ESPACE VERT	Remplacement de plantations, réfection des pelouses ou massifs, élagage Achat du matériel de jardinage	Loi 06/07/1989 article 23	Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 23/03/2004 (élagage) CA Paris 04/03/2004 AJDI 2004 p.382 (remplacement de plantes)	NON
EXTINCTEUR	Remplacement des recharges d'extincteurs situés dans les parties communes		Pas de jurisprudence. Voir argumentaire détaillé de C.Beddeleem dans Annales des loyers 1997 p.97	Discutable (fournitures consommables : OUI - obligation de sécurité : NON)
FRAIS DE GERANCE	Frais de gérance de l'immeuble (honoraires de l'administrateur de biens)		T.civ Seine 20/10/1954 Revue des loyers 1955.107	NON
GRAFFITIS	Travaux de nettoyage des graffitis des parties communes	Voir article 4 e) loi du 06/07/1989	Cass 3 <sup>ème</sup> civ.17/07/1997 Loyers et copropriété oct.1997 n° 256	NON
GROUPE ELECTROGENE	Frais d'entretien du groupe électrogène		CA Paris 6 <sup>ème</sup> ch. B 04/03/2004 AJDI mai 2004 p.382	OUI
IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR	Service de sécurité incendie 24h/24, recommandé par la Commission de sécurité, mais non exigé par les textes en l'espèce	Classement GHZ de l'immeuble	CA Paris 16 <sup>ème</sup> ch. A 16/02/2005	NON
JARDIN PRIVATIF	Entretien des arbustes d'un jardin autre que celui du locataire		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 01/06/1988 Loyers et copropriété 1988 n° 317	NON
ORDURES MENAGERES • TRANSPORT	Entretien des tracteurs et containers de transport des ordures ménagères		Rep. Min. n° 52650, JOAN 17/09/1984 page 4182	OUI
ORDURES MENAGERES • POUBELLE	Location de poubelles		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 05/10/1994 et CA Lyon 6 <sup>ème</sup> chambre 19/11/2003 (Loyers et copropriété juin 2004 p.12) <i>contra :</i> <i>location de containers à ordures</i> CA Paris 6 <sup>ème</sup> chambre B 12/10/1995 Loyers et copropriété fev.1996 p.2	NON
PERSONNEL	Dépenses de personnel Rémunération et charges sociales et fiscales, y compris participation sur les bénéfices (sauf gardien)	Article 2 b) décret 1987	Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 01/06/2005 (contrat d'entreprise de nettoyage : seules les dépenses de personnel sont récupérables) + TI Versailles 11/01/1996 (participation sur bénéfices des employés)	OUI
PERSONNEL EMPLOYE D'IMMEUBLE	Rémunération et charges sociales et fiscales en totalité : 100 % Employé d'immeuble qui assure l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets	Article 2 d) décret 1987	+ Employé logé (salaire en nature aussi récupérable) : Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 24/02/1999 et Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 30/05/1996 Revue bleue oct. 1996 p. 77	OUI



## Les charges locatives récupérables : ETAT DES LIEUX

FAIT GÉNÉRATEUR	DOMAINE	APPLICATION LÉGALE OU JURISPRUDENTIELLE / OBSERVATIONS	RÉFÉRENCE	CHARGE RÉCUPÉRABLE OUI / NON
PERSONNEL • GARDIEN CONCIERGE	Rémunération (sauf salaire en nature) : 75 % si participe personnellement à l'entretien des parties communes ET à l'élimination des rejets (cumulatif)	Article 2 c) décret 1987	Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 07/03/2001 Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 08/10/1997 (participation personnelle - si seulement travail de contrôle : non récupérable) Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 07/05/2002 (tâches cumulatives) CA Paris 6 <sup>ème</sup> chambre C 02/11/2004 (remplacement des gardiens en congés annuels)	OUI Voir conditions
PERSONNEL • SURVEILLANCE	Dépenses de personnel effectuant uniquement des tâches de surveillance des immeubles	Non récupérable sauf accord collectif avec locataires	Rep. Min. n° 39047 JOAN 12/12/1983 p.5340 et n°43044 JOAN 02/12/1996 p.6331	NON
PERSONNEL • GARDIENNAGE DE NUIT STATIONNEMENT	Aire de stationnement gardée la nuit		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 08/10/1997	NON
PERSONNEL • INDEMNITES DE LICENCIEMENT			TI Paris 18 <sup>ème</sup> 24/11/1994 Revue des loyers 1995 p.173	NON
PERSONNEL • INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE			Rep.Min. n°54128 JOAN 03/05/2005 p.4668	NON
PERSONNEL • RESPONSABLE COMMERCIAL DE SITE	Coût du personnel d'encadrement technique pour les services assurés en régie	Article 2 a) décret 1987	Cass 3 <sup>ème</sup> civ.12/06/2003 Au cas d'espèce : non (absence de contrôle et encadrement)	OUI si encadrement technique effectif
PERSONNEL • PARTICIPATION SUR LES BENEFICES	Participation sur les bénéfices des employés d'immeubles		TI Versailles 11/01/1996	OUI
RAVALEMENT	Ravalement des façades	Décret 1987	Rep. Min. n°1493 JO AN 12/12/1988 p. 3659	NON
RESIDENCE DE PERSONNES AGEES	Charges de sécurité, santé, loisirs, services alimentaires et d'administration		Cass 3 <sup>ème</sup> civ 13/07/1999	NON sauf si convention séparée
TAPIS BROSSE	Remplacement des tapis brosses		CA Bordeaux 5 <sup>ème</sup> chambre 16/01/2003	NON
TAXE FONCIERE			CA Besançon 2 <sup>ème</sup> chambre 24/11/1999 Loyers et copropriété 2000 n°221	NON
TAXE FRAIS DE CONFECTION DE ROLE	Frais de confection de rôle et de dégrèvement des taxes		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 30/10/2002 et Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 24/03/2004	NON

FAIT GÉNÉRATEUR	DOMAINE	APPLICATION LÉGALE OU JURISPRUDENTIELLE / OBSERVATIONS	RÉFÉRENCE	CHARGE RÉCUPÉRABLE OUI / NON
TAXE ADDITIONNELLE AU DROIT DE BAIL (supprimée)	Ancienne TADB remplacée par la CARL	Loi de finances pour 2000 applicable au 01/01/2001 Revue bleue déc. 2000 p.11	Cass 3 <sup>ème</sup> civ.12/07/1995	NON
TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères si figure dans le budget communal	Décret 1987	Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 30/06/2004 Cass 3 <sup>ème</sup> civ.10/06/1998 Cass 3 <sup>ème</sup> civ 10/01/1996	OUI
TAXE SUR LES BUREAUX	Taxe pour les locaux à usage de bureaux en Ile-de-France		CA Paris 16 <sup>ème</sup> chambre 17/12/1999	NON
TÉLÉALARME TÉLÉSURVEILLANCE	Toute téléalarme ou télésurveillance		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 01/06/2005	NON
TELEPHONE ABONNEMENT	Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires	Décret 1987	CA Paris 6 <sup>ème</sup> ch. B 04/03/2004 AJDI mai 2004 p.382 Rep. Min. n°42805 JOAN 22/07/1991 p. 2900	OUI
VENTE DE CHALEUR	Contrat de vente de chaleur avec un tiers fournisseur	Coût du chauffage, de l'eau chaude et de l'entretien : récupérables Amortissement et grosses réparations : non récupérables	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ 09/03/2005  <i>Contra Cass 3<sup>ème</sup> civ. 29/10/1974 (tout récupérable)</i>	OUI (entretien) / NON (amortissement)
VENTILATION MECANIQUE	Frais d'entretien de la VMC		CA Lyon 2 <sup>ème</sup> ch. civ. 16/12/2003	OUI
VIDE-ORDURES	Frais de débouchage du vide-ordures et de dégorgeement des canalisations de vide-ordures, frais de curetage et de détartrage des siphons		Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 01/04/2003 Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 27/11/2002 Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 10/03/1999 CA Paris 6 <sup>ème</sup> ch. C 02/11/2004 CA Bordeaux 5 <sup>ème</sup> ch. 16/01/2003	NON