

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu 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 notamment son article 18 ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu, décrète :

Article 1er

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

Article 2 (modifié par décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008)

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'est pas nécessaire de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et ceux 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 veiller à ce que ce contrat distingue les dépenses récupérables des autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables incluent la rémunération ainsi que les charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets conformément à son contrat de travail, les dépenses de rémunération et les charges sociales et fiscales correspondantes sont exigibles au titre des charges récupérables à hauteur 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 d'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à hauteur de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, selon son contrat de travail, que l'une 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 d'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 inclus 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 contribution de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

ANNEXE

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 événements importants concernant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien :

- Chiffons, graisses et huiles nécessaires ;
- Lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- La cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photoélectrique) ;
- Les paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- Les balais du moteur et fusibles.

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

1. Dépenses relatives :
2. à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés.
3. à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou des bâtiments, y compris la station d'épuration.
4. à 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.
- à l'électricité.
- au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
- 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, carnaux 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 ;
- Petites 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 du débit et de la 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 de l'eau ;
- Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide/eau chaude ;
- Vérification 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:

1. Dépenses pour électricité, produits d'entretien, menues réparations des appareils de propreté.
2. Entretien de la minuterie et des tapis.
3. Frais de personnel pour entretien de propreté.

V. Espaces extérieurs:

1. Dépenses pour électricité, essence, fournitures consommables (ampoules, engrais, insecticides).
2. Exploitation et entretien des allées, espaces verts, aires de jeux, bassins, fontaines, caniveaux, et matériel horticole.
3. Peinture et petites réparations des bancs et équipements de jeux.

VI. Hygiène:

1. Fournitures consommables (sacs, produits de désinsectisation et désinfection).
2. Entretien et vidange des fosses d'aisances, entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Élimination des rejets (frais de personnel).

VII. Équipements divers:

1. Fourniture d'énergie pour ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien (ramonage, ventilation, dispositifs d'ouverture, interphones, équipements de manutention des nacelles).
3. Abonnement téléphonique.

VIII. Impositions et redevances:

1. Droit de bail.
2. Taxe ou redevance pour enlèvement des ordures ménagères et balayage.