

## GESTION LOCATIVE

### CHARGES RÉCUPÉRABLES

Dans le cadre des baux d'habitation des logements, nus ou meublés soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, le propriétaire peut récupérer auprès de son locataire une partie des charges qu'il a payées.

Celles-ci font en principe l'objet d'une provision mensuelle et d'une régularisation annuelle mais elles peuvent parfois être forfaitaires.

**A noter :** en dehors de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les maisons individuelles ne sont pas concernées par les charges récupérables.

#### 1/ DÉFINITION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ET MODE DE PAIEMENT

Selon les dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-762 du 6 juillet 1989, les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer principal et sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du CCH, 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 des charges récupérables est fixée de manière limitative par l'annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 (ci-après).

Le bailleur peut exiger le remboursement des dépenses au fur et à mesure qu'elles sont exposées, sur justification.

Il peut également percevoir une provision mensuelle ou trimestrielle, selon la périodicité des échéances du loyer. Dans ce cas, il doit justifier ses demandes provisionnelles par la communication des résultats antérieurs, arrêtés lors de la précédente régularisation.

**A noter :** depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les charges peuvent faire l'objet d'un forfait lorsqu'il s'agit d'une colocation ou d'une location meublée.

Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi et ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire, ou le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Le forfait de charges ne donne pas lieu à régularisation de charges et son montant ne peut être révisé que dans les mêmes conditions que le loyer (indexation sur l'indice IRL).

## 2/ RÉGULARISATION DES CHARGES

Lorsqu'elles sont versées sous forme de provision, les charges doivent être régularisées une fois par an.

Un mois avant la régularisation de charges, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte, par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition à chaque locataire.

Il doit également communiquer au locataire le cas échéant une note d'information sur les modalités de chauffage et de production d'eau chaude.

Pendant les six mois suivant l'envoi du décompte, l'ensemble des pièces justificatives des charges doit être tenu à la disposition du locataire.

**A noter :** depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, le bailleur (ou son mandataire) transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Faute de respecter ces règles impératives, le bailleur n'est pas en droit de réclamer le remboursement des charges, ni même des provisions mensuelles ou trimestrielles : il ne peut s'opposer à la demande en restitution du locataire, qui n'a pas à démontrer qu'il a trop versé<sup>(1)</sup>.

Si la régularisation n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant celle de leur exigibilité, la loi autorise le locataire à demander l'étalement de la régularisation sur douze mois.

**Attention :** depuis la loi ALUR, le délai de prescription pour réclamer des charges récupérables est de trois ans à compter du jour de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu<sup>(2)</sup>.

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18 septembre 2007, n° 05-20.440.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ. 9 novembre 2017, n° 16-22.445.

## ANNEXE 1 : LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

### Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

#### Article 1

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

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

#### Article 2

Pour l'application du présent décret :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 3**

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

### **Article 3 bis**

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

### **Article 4**

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

### **Annexes**

Liste des charges récupérables.

#### **I. - Ascenseurs et monte-charge.**

1. Dépenses d'électricité.

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

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

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

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

1. Dépenses relatives :

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

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

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

a) Exploitation et entretien courant :

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

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

- réparation de fuites sur raccords et joints ;

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

### **III. - Installations individuelles.**

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

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
  - a) Exploitation et entretien courant :
    - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire.
    - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
    - dépannage ;
    - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
    - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
    - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
    - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
    - contrôle des groupes de sécurité ;
    - rodage des sièges de clapets des robinets ;
    - réglage des mécanismes de chasses d'eau.
  - b) Menues réparations :
    - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
    - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
    - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
    - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

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

1. Dépenses relatives :
  - A l'électricité ;
  - Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
  - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
  - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

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

2. a) Exploitation et entretien courant :

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

- les allées, aires de stationnement et abords ;

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;

- les aires de jeux ;

- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

- entretien du matériel horticole ;

- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

## **VI. - Hygiène.**

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

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

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

## **VIII. - Impositions et redevances.**

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

## ANNEXE 2 : TABLEAU DES PRINCIPALES DÉCISIONS EN MATIÈRE DE CHARGES RÉCUPÉRABLES

POSTE	DÉPENSES	FONDEMENT LÉGAL ET/OU JURISPRUDENTIEL	RÉCUPÉRABLES	
			OUI	NON
ANTENNE/CABLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quote-part des dépenses d'installation, d'entretien ou de remplacement de l'antenne collective ou du réseau câblé avec l'accord préalable du locataire.</li> <li>- Frais d'adaptation pour recevoir des chaînes complémentaires.</li> </ul>	<p>Art. 2 loi n°66-457 du 6 juillet 1966                      Art. 3 décret n°67-1171 du 22 décembre 1967                      Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 29 janvier 2002 n°99-17.042</p> <p>Rép. Min. n° 35930 JOAN 25 avril 1988 p.1776</p>	•	
ASCENSEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrat d'entretien minimal</li> <li>- Contrat d'entretien complet</li> <li>- Téléalarme/ ligne téléphonique de l'ascenseur</li> <li>- Réparations nécessitées par des actes de vandalisme</li> </ul>	<p>Art 23 loi du 6 juillet 1989</p> <p>Seules les sommes correspondant au contrat minimal sont récupérables si elles sont identifiées</p> <p>Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 mars 2004 n°01-14.439                      Cass 3<sup>ème</sup> civ. 1<sup>er</sup> juin 2005 n°04-12.137                      Cass.3<sup>ème</sup> civ. 30 juin 2010 n°09-15.360</p> <p>CA Paris, 6<sup>ème</sup> Chambre B 12 octobre 1995                      CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910</p>	•	•
ASSURANCES	Primes d'assurances de l'immeuble	T. civ. 8 novembre 1960, Annales des loyers 1961.667		•
BOITE AUX LETTRES	Remplacement ou mise aux normes	Rép. Min. n°45425 JOAN 13/01/1997 p.144		•
CANALISATIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégorgement des canalisations collectives</li> <li>- Frais de débouchage des égouts</li> </ul>	<p>Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 13 juin 2012, n°93-17.250</p> <p>Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 3 avril 2007 n°06-12.937</p>		•
CHAUFFAGE COLLECTIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Combustible/fourniture d'énergie</li> <li>- Combustible Stocké et non consommé entre les périodes de chauffe</li> <li>- Réparation de la vanne du système de climatisation</li> <li>- Contrat de vente de chaleur ne distinguant pas les dépenses d'amortissement de l'installation et les grosses réparations</li> <li>- Contrat d'entretien :</li> <li>P1 : frais de combustible</li> <li>P2 : petit entretien et exploitation courante</li> <li>P3 : gros entretien</li> <li>P4 : frais financier</li> <li>- Modernisation de la chaufferie</li> </ul>	<p>Décret 87                      CA Paris 18 juillet 2008, AJDI 2008, 857</p> <p>Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 5 février 1992 n°90-13153</p> <p>CA Lyon 5 décembre 2006, RG n°04/05805</p> <p>Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 9 mars 2005 n°01-18039                      Rép. Min. n°44756 JOAN Q 15 décembre 2009</p> <p>Rép. Min.n°2118 JOAN, 31 janvier 1994 p.524</p> <p>Cass.3<sup>ème</sup> civ. 6 décembre 1995 n°93-17250</p>	•	•
			•	•
			•	•



POSTE	DÉPENSES	FONDEMENT LÉGAL ET/OU JURISPRUDENTIEL	RÉCUPÉRABLES	
			OUI	NON
CITERNE	Frais de location de la citerne de gaz ou de fuel	Rép. min. n° 55822, JOAN du 14 janvier 1985 p.192 (pour une citerne de gaz)		•
CONTRAT D'ENTREPRISE	TVA et marge bénéficiaire	Art 23 loi du 6 juillet 1989 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ.19 mars 2008 : loyers et copro 2008, n°96	•	
DÉRATISATION	Frais de dératisation	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ.24 février 1999, n°97-14.386 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ.29 janvier 2002, n°99-17.042 CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910		•
DÉSINSECTISATION/ DÉSINFECTION	- Fais de personnel - Coût des produits de désinsectisation et de désinfection y compris les colonnes sèches de vide-ordures	Cass. 3 <sup>ème</sup> Civ. 10 mars 1999, n°97-10.499  Décret 87 CA bordeaux, 9 mai 2014, N°12/06806 (non récupérable dans le cas particulier d'un logement ne répondant pas aux normes de décence)	•	•
EAU	- Entretien des pompes destinées à doser les produits utilisés pour éviter la corrosion des installations et des canalisations (ex. adoucisseur d'eau)  - TVA facturée sur les charges d'eau chaude et d'eau froide	CA Paris, 18 mars 2008, RG n°06/00086  CA paris, 6 <sup>ème</sup> Ch. B., 25 janvier 2007 : loyers et copro.2007, n°99	•	•
EAUX USÉES	- Curage des collecteurs extérieurs - Détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes  - Détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes  -Entretien des pompes de relevage	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 6 décembre 1995, n°93-17.250  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 6 décembre 1995, n°93-17.250  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ.18 décembre 2002 n°01-12.003 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 27 mai 2003 n°01-12.002	•  •	•
ÉCLAIRAGE	Changement des ampoules électriques des parties communes	Décret 87 : fournitures consommables TI Paris, 20 <sup>ème</sup> arr. 31 janvier 1989, loyers et copropriété 1989 n° 21	•	
ENCOMBRANTS	Enlèvement des encombrants	CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 15 mai 2008 n°07-16.567		•
ESPACES VERTS	- Remplacement des plantes  - Élagage des arbres  - Abattage des arbres  - Evacuation des branches après un élagage sévère  - Entretien d'espaces verts ouvert au public  - Remplacement du matériel d'arrosage  - Entretien des arbustes d'un jardin privatif autre que celui du locataire  Entretien des toitures et façades végétalisées	CA paris 4 mars 2004, RG n°2002/18462, AJDI 2004 p 382  Cass.3 <sup>ème</sup> civ. 23 mars 204n° 02-20.933  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 13 novembre 2007n° 06-16.832  CA Paris, 6 <sup>ème</sup> Ch. B 4 mai 2006, AJDI 2006, p 639  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 30 novembre 2005, n°04-14.508  CA Aix-en-Provence, 7 janvier 2011, n°09/011365, AJDI 2011.297  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 1 <sup>er</sup> juin 1988, n°87-10.561  QE n° 7421, JO AN du 9 octobre 2018, p. 9074.		•  •  •  •  •  •  •

POSTE	DÉPENSES	FONDEMENT LÉGAL ET/OU JURISPRUDENTIEL	RÉCUPÉRABLES	
			OUI	NON
<b>EXTINCTEUR</b>	Recharge des extincteurs	CA Agen 7 novembre 2007, RG n°05/01785, BICC 2008, n°1103		•
<b>GÉRANCE DE L'IMMEUBLE</b>	Frais de gérance de l'immeuble	Rép. Min.n°9692, JO Sénat Q, 31 mars 1983, p. 509		•
<b>GRAFFITIS</b>	Nettoyage des graffitis sur les parties communes	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 17 juillet 1997, n°95-18.100		•
<b>GROUPE ÉLECTROGÈNE</b>	Entretien du groupe électrogène	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 30 novembre 2005, n°04-14.508		•
<b>PERSONNEL</b>	- Salaire en nature	Art 2 c et d du décret 87-713 du 26 aout 1987		•
	- Indemnités et primes de départ à la retraite	Art 2 c et d du décret 87-713 du 26 aout 1987 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 25 juin 2008 n° 07-15.598		•
	- Participation aux bénéfices de l'entreprise et intéressement	Art 2 c et d du décret 87-713 du 26 aout 1987		•
	- Indemnités journalières perçues par le gardien en arrêt de travail	Rép. Min. n°13939 : JO Sénat 16 septembre 2016, p.3953		•
	- Couple de gardien assimilé à un personnel unique	Art 2 c du décret 87-713 du 26 aout 1987 Rép. Min. n°55825, JOAN Q 7 septembre 2010 p.9756	•	
<b>QUITTANCE</b>	Frais d'envoi des quittances	Rép. min. n°9692 : JO Sénat Q 31 mars 1983, p.509 articles 4 et 21 de la loi du 6 juillet 1989		•
<b>RAVALEMENT</b>	- Quote-part des charges de ravalement que le bailleur a réglé au syndic	Rép. Min. n°1493 : JOAN 12 décembre 1988, p.3659		•
<b>SURVEILLANCE</b>	- Frais de gardiennage de nuit d'une aire de stationnement	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 8 octobre 1997 n° 95-20.113		•
	- Présence d'un gardien 24 heures sur 24 pour la sécurité incendie dès lors qu'elle n'est pas réglementairement exigible mais seulement recommandée (IGH)	CA Paris, 16 février 2005 : AJDI 2005. 741		•
	- Frais de surveillance de la résidence le soir et les week-ends	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 19 mars 2008 n°07-10.704		•
<b>POUBELLES/ORDURES MÉNAGÈRES/ PROPRIÉTÉ</b>	- Location des poubelles	Cass. 3 <sup>ème</sup> Civ. 5 octobre 1994 n°92-11.621 et n°92-11.622		•
	- Frais d'externalisation du service des poubelles	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 16 septembre 2008, n°07-16.553	•	
	- Dépense de grosses réparations et de renouvellement des tracteurs et containers servant à transporter les ordures	Rép. Min. n°52650 : JOAN Q 17 septembre 1984, p.4182.		•
	- Dépense d'entretien courant des tracteurs et des containers servant à transporter les ordures	Rép. Min. n°52650 : JOAN Q 17 septembre 1984, p.4182.	•	
	- Consommation de produits d'entretien, même excessive, dès lors que le bailleur en a exposé le coût	CA Paris, 4 mars 2004, AJDI 2004. 382.	•	
	- Achat d'une brouette pour une surface de 10 000m <sup>2</sup> s'agissant d'un petit matériel nécessaire à l'entretien de la propreté de l'ensemble des bâtiments d'habitation	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 28 avril 2008, n°08-11.739	•	

POSTE	DÉPENSES	FONDEMENT LÉGAL ET/OU JURISPRUDENTIEL	RÉCUPÉRABLES	
			OUI	NON
<b>TAXES et IMPÔTS</b>	- Frais de confection de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagère	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 30 octobre 2002, n°01-10.617 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 24 mars 2004, n°01-14.439		•
	- Contribution sur les revenus locatifs	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 19 septembre 2007, n°06-16.409		•
	- Taxe foncière	CA Anger, 14 février 1994, RG n°1402/94 CA Besançon, 24 novembre 1999, RG n°98/00348		•
	- Taxe d'habitation	CA Caen, 6 juin 1996, RG n°95/01125		•
	- Taxe sur les bureaux	CA Paris, 16 <sup>ème</sup> Ch., 17 décembre 1999 : JurisData n°1999-102741		•
	- Taxe de balayage des trottoirs	Décret 87 Rép. Min. n°27999 : JOAN Q, 18 septembre 1995, p.3979.	•	
<b>TAPIS-BROSSE</b>	Frais de remplacement des tapis-brosses	CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910		•
<b>TÉLÉPHONE</b>	Abonnement de la ligne téléphonique mise à disposition des locataires préalablement informés	Décret 87 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ., 30 novembre 2005, n°04-14.508 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ., 29 octobre 2008, n°07-16.082 Rép. Min. n°42805, JOAN Q 22 juillet 1991, p.2900	•	
<b>VIDE-ORDURES</b>	- Débouchage et dégorgement	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 27 novembre 2002, n° 01-11 134 CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910		•
	- Frais de personnel des entreprises chargées de nettoyer les vide-ordures	CA Lyon, 2 <sup>ème</sup> Ch. 15 octobre 1995, JurisData n°1995-045250		•