

| |
|-----------------------------|
| RÉPUBLIQUE FRANÇAISE |
| DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT |
| CANTON DE LODÈVE |

COMMUNE DE LODÈVE

DÉCISION

numéro
MLDC_210820_094

portant sur

BAIL PROFESSIONNEL AVEC LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LAUSSEL POUR LA LOCATION D'UN BIEN EN REZ DE CHAUSSEE AU 45 GRAND'RUE A LODÈVE POUR LES ACTIVITÉS DU CENTRE SOCIAL

Le Maire de la commune de Lodève,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment de l'article L2122-22,

VU la délibération n°MLCM_200710_02 du Conseil municipal du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil municipal délègue au Maire la prise de décision prévue à l'article sus-visé,

CONSIDÉRANT que dans le cadre des activités du centre social de Lodève, un lieu de référence des projets et activités en faveur de la réhabilitation et redynamisation du centre ville doit être créé en centre ville pour être accessible au plus grand nombre,

CONSIDÉRANT que le bien en rez de chaussée du 45 grand'rue, appartenant à la Société Civile Immobilière (SCI) Laussel, représentée par BALDARE Philippe, se compose de trois espaces dont la configuration permettrait d'accueillir les activités du centre social en centre ville,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De conclure le bail professionnel avec la SCI Laussel pour la location du bien en rez de chaussée du 45 grand'rue jusqu'au 31 août 2027, pour un loyer fixe principal mensuel hors taxes et hors charges de cinq cent euros (500 €),

ARTICLE 2 : Les droits et les obligations de chacune des parties sont définis dans le bail annexé à la présente décision,

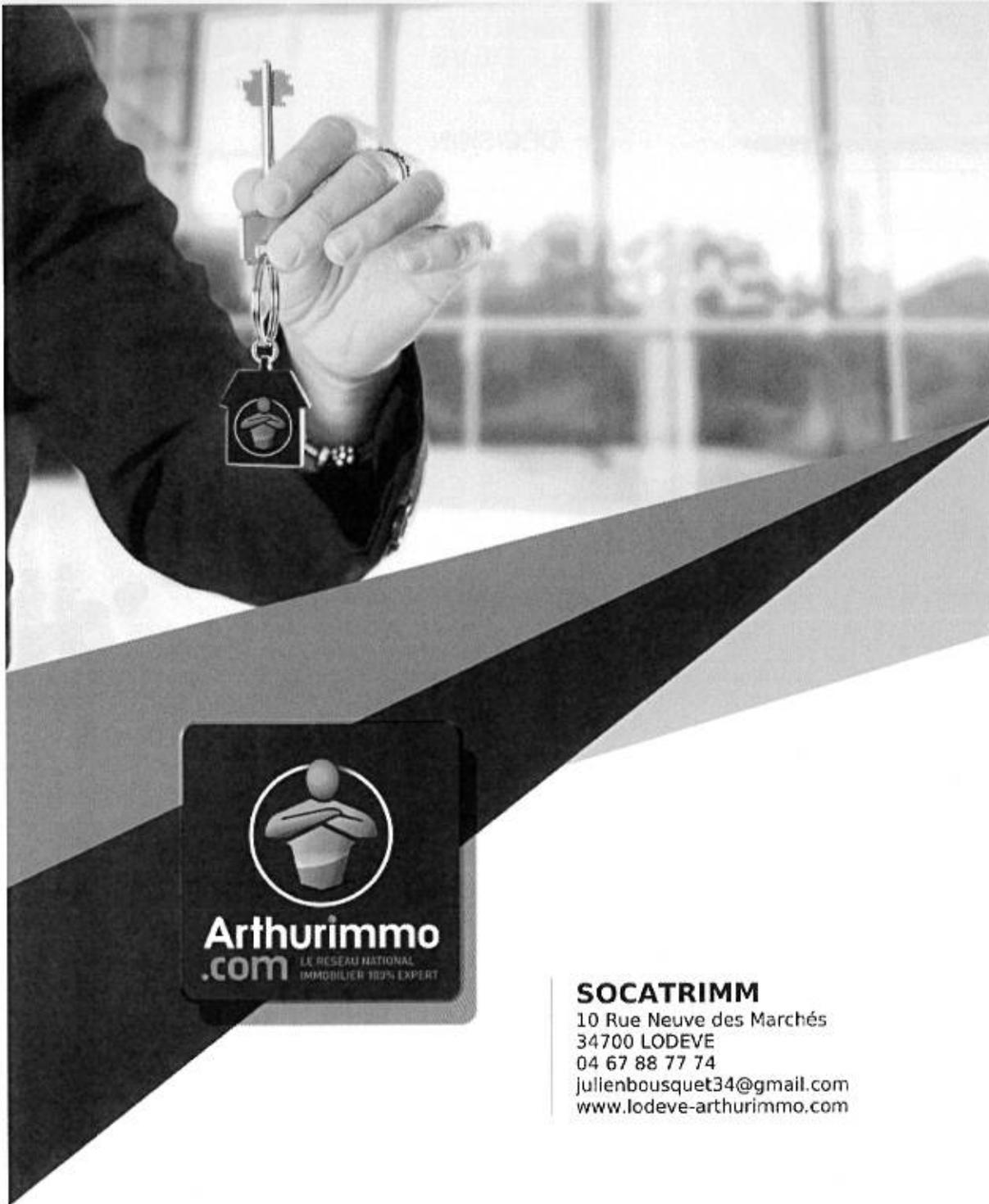
ARTICLE 3 : La présente décision sera inscrite au registre des délibérations et transmise au service du contrôle de légalité.

Fait à Lodève, le vingt août deux mille vingt et un,

Le Maire,
Gaëlle LÉVÉQUE



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.



SOCATRIMM

10 Rue Neuve des Marchés
34700 LODEVÉ
04 67 88 77 74
julienbousquet34@gmail.com
www.lodeve-arthurimmo.com

Bail professionnel

Mandat n° {numero_mandat}

BAIL EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le bailleur

SCI AUSSEL
Représentée par Mr BALDARE Philippe
Le Mas Calvi
12540 FONDAMENTE

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le locataire

Mairie de Lodeve gestionnaire du service centre social et culturel
7 Pl. Hôtel de ville 34700 Lodève

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

En présence et avec le concours de

SOCATRIMM, ci-après désignée « l'Agence », SARL au capital de 35010 euros, dont le siège social est situé 10 Rue Neuve des Marchés - 34700 LODEVE, RCS 483540985, titulaire de la carte professionnelle TRANSACTION ET GESTION IMMOBILIERE n° 34022017000018482 délivrée par HERAULT, assurée en responsabilité civile professionnelle par GROUPAMA dont le siège est sis Maison de l'agriculture Place Chaptal 34261 MONTPELLIER sur le territoire national sous le n° 50540794/0003, numéro de TVA FR50483540985, Adhérente de la caisse de Garantie SOCAF dont le siège est sis 26, avenue de suffren 75015 PARIS sous le n° SP31140 pour un montant de 250000 euros, Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 21002157, Représentée par Julien BOUSQUET, agissant en sa qualité de Gerant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le BAILLEUR donne à location pour un usage exclusivement professionnel les locaux ci-après désignés au LOCATAIRE aux conditions fixées par le présent contrat de bail soumis aux dispositions du Code civil, ainsi qu'à celles des articles 57 A et 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

En cas de pluralité de locataires, il y a solidarité entre eux pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat.

Article 1. Objet du contrat

1.1 Désignation des lieux loués

Le présent contrat de location concerne le local professionnel situé 45 grand rue 34700 LODEVE composé de 3 pièces principales.

Le LOCATAIRE déclare expressément accepter les lieux en l'état qu'il déclare parfaitement connaître pour les avoir visités. Il déclare que ces lieux sont parfaitement adaptés à l'exercice de sa profession et qu'en tant que de besoin il accomplira sous sa responsabilité et à ses frais tous les aménagements nécessaires à cet exercice, et s'efforcera d'obtenir toutes les autorisations que cet exercice professionnel impliquerait, sans recours contre le BAILLEUR.

1.2 Destination des lieux loués



Paraphes

Page 1 sur 11

Les locaux sont à **usage exclusivement professionnel**.

Le LOCATAIRE pourra y exercer l'activité suivante : **activités sociales et culturelles**.

Il pourra l'exercer sous réserve de disposer de toutes les autorisations nécessaires à son exercice, étant entendu que cette activité ne pourra en aucun cas avoir un caractère commercial ou industriel.

Le LOCATAIRE ne pourra en changer sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE est autorisé s'il le souhaite à installer son siège social dans les lieux loués.

Le LOCATAIRE ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'immeuble, soit au sein de l'immeuble objet des présentes.

1.3 Exploitation personnelle

Le LOCATAIRE s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. En cas de prêt à des tiers tout ou partie desdits lieux le locataire restera seul responsable des nuisances ou dégradations.

Article 2. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de six années entières et consécutives. Il prendra effet le **1 septembre 2021** pour se terminer le **31 aout 2027**.

Il se renouvellera ensuite pour la même durée par tacite reconduction, sauf congé régulièrement délivré par l'une ou l'autre des parties dans les formes prévues par le présent contrat.

Article 3. Conditions financières de la location

3.1. Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de six mille euros (6000 €).

Le montant total dû *pro rata temporis* pour la **première période de location allant du 1er septembre 2021 au 31 octobre 2021 est de 0 €.**

Fiscalité

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement des loyers, charges, taxes et accessoire au régime de la TVA.

Le loyer n'est pas légalement soumis à la CRL. En cas d'application légale future de la CRL, le LOCATAIRE s'engage de plein droit à s'en acquitter.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR prendrait la décision d'opter pour l'assujettissement à la TVA, le LOCATAIRE s'engage de plein droit à s'acquitter de cette taxe sur le montant des loyers, charges, taxes et accessoires.

Modalités de paiement

Le règlement du Loyer et de ses accessoires par le LOCATAIRE s'effectuera par chèque, virement ou prélèvement bancaire au plus tard le 5 de chaque mois.

3.2. Révision du loyer

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le **1er septembre**, en fonction de la variation de l'indice de **référence des loyers**.

L'indice de référence est l'indice du **2eme trimestre 2021** dont la valeur s'établit à **131.12**.

La première indexation interviendra le **1er septembre 2022**.

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1) conformément au calcul suivant : Loyer x INDICE (n+1) : n = L (indexé).

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le BAILLEUR. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du BAILLEUR à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait



Paraphes

Page 2 sur 11

déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

3.3. Charges récupérables

Le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR les charges récupérables telles que définies ci-après.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le BAILLEUR auprès du LOCATAIRE, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au BAILLEUR et dont le paiement sera remboursé au BAILLEUR par le LOCATAIRE. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste restent à la charge du BAILLEUR.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.

Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail, c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

3.4. Provision pour charges

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de **trois cent soixante euros (360 €)**.

La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle. A cette occasion, la provision pour charges pourra être réajustée en fonction des dépenses réelles.

3.5. Dépôt de garantie

Le LOCATAIRE ne verse pas de dépôt de garantie, ce qui est expressément accepté par le BAILLEUR, lequel reconnaît avoir été parfaitement informé par le mandataire des conséquences du défaut d'exigence d'un dépôt de garantie et maintient son intention de ne pas en demander le versement.

Article 4. Entretien et réparations

Le LOCATAIRE devra tenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état et y effectuer les réparations locatives et d'entretien qui pourraient être nécessaires.

Le LOCATAIRE devra ainsi faire dans les locaux considérés, et sur les équipements qui le composent, dès que nécessaire toutes les réparations nécessaires à la seule exclusion des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil qui demeurent seules à la charge du BAILLEUR. Il ne pourra exiger du BAILLEUR des réparations ayant pour cause la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code civil.

Il est enfin expressément convenu que le LOCATAIRE a également la charge exclusive, sans recours contre le BAILLEUR, de la mise aux normes de toute nature définie par la loi, les règlements, les arrêtés, l'administration, etc. qui imposeraient des modifications, réparations, améliorations afin d'assurer la conformité du local à la destination des lieux, à la réception du public, à la sécurité, à l'hygiène, etc.

Le LOCATAIRE devra ainsi prendre à sa charge tous travaux de quelle que nature qu'ils soient, dans les parties communes et les parties privées, prescrits par l'administration en conformité avec la réglementation actuelle ou future, notamment celle concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, sans pouvoir prétendre s'en dispenser au motif qu'ils concerneraient le BAILLEUR, et ce par dérogation expresse aux termes des articles 1719 et 1720 du Code civil.

Un **état des lieux** loués sera réalisé de manière contradictoire, au plus tard lors de l'entrée en jouissance du LOCATAIRE, par document séparé établi en deux exemplaires originaux. Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat.

Lors de la restitution des biens, un état des lieux sera contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.



Article 5. Travaux

Le LOCATAIRE ne pourra faire dans lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction ou quelques travaux que ce soient qui ne ressortent pas de son obligation d'entretien, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui.

Tous travaux d'aménagement, de finition, d'amélioration, de modifications ou de réparations, bénéficieront au BAILLEUR par voie d'accession, au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité d'aucune sorte. Le BAILLEUR pourra néanmoins exiger en fin de bail si bon lui semble la remise des lieux dans leur état d'origine.

Le LOCATAIRE devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer ou de charges la réalisation par le BAILLEUR dans les lieux de :

- toute réparation ressortant de l'obligation d'entretien du BAILLEUR,
- tous travaux, toute modification, surélévation ou même construction nouvelle rendue nécessaire par une décision de copropriété, une obligation administrative... exécutée dans l'immeuble.

quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt et un jours. Dans ces hypothèses le LOCATAIRE est tenu de laisser le libre accès aux locaux de sorte que les travaux puissent être réalisés.

Article 6. Obligation d'assurance

Pendant toute la durée du bail et d'occupation des locaux, le LOCATAIRE est tenu de s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du BAILLEUR ou de son mandataire. A cette fin, le LOCATAIRE s'oblige à régler toutes les primes d'assurance appelées par ladite compagnie. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR ou à son mandataire d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le LOCATAIRE devra déclarer en temps utile à sa compagnie d'assurance tout sinistre dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en informer le BAILLEUR ou son mandataire.

Article 7. Responsabilité et recours

Le LOCATAIRE déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assurant notamment aucune garantie de ce chef,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, du chauffage,
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuite, d'infiltration, d'humidité ou autre circonstance, le LOCATAIRE devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR,
- en cas de vice des biens loués, par dérogation à l'intégralité du dispositif prévu par l'article 1721 du Code Civil,
- en cas d'agissement générateur de responsabilité des autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

Article 8. Visites dans les lieux loués

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR devrait faire dans les lieux des réparations ressortant de son obligation d'entretien ou s'il souhaitait vendre ou relouer les lieux loués, le LOCATAIRE devra souffrir la visite des entreprises ou des candidats concernés, au besoin accompagnés d'une agence immobilière ou du BAILLEUR.

Les parties décideront ensemble des dates et lieux des visites de manière à ce qu'elles gênent le moins possible l'activité professionnelle du LOCATAIRE.

À défaut d'accord, ces visites pourront intervenir chaque jour ouvrable entre 10 et 12 h.



Article 9. Cession de bail et sous location

Toute cession ou sous location est interdite sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Article 10. Extinction du bail - Renouvellement du bail

10.1. Clause résolutoire

En cas de non-exécution par le LOCATAIRE de l'une quelconque des conditions du bail, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le LOCATAIRE en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.

Si le LOCATAIRE ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous les frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du LOCATAIRE.

10.2. Résiliation en cours de bail

Le LOCATAIRE pourra mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Le Bailleur ne pourra donner congé au LOCATAIRE qu'à l'expiration du bail, dans les mêmes conditions, sauf en cas de mise en oeuvre de la clause résolutoire.

Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au LOCATAIRE.

En cas de congé notifié par le LOCATAIRE, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis.

10.3. Reconduction et renouvellement du bail

En l'absence de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Le BAILLEUR pourra, s'il souhaite modifier les conditions de la location, adresser au LOCATAIRE un congé avec offre de renouvellement du bail, six mois avant son terme, par acte extrajudiciaire.

Article 11. Cautionnement

Le LOCATAIRE ne fournit pas de cautionnement pour garantir les obligations qu'il souscrit au titre du présent bail.

Article 12. Garantie à première demande

Le LOCATAIRE ne fournit pas de garantie à première demande dans le cadre du présent bail.

Article 13. Honoraires

Les honoraires d'entremise, de visite, de constitution de dossier et de rédaction, d'un montant total de cinq cents euros TTC (500 € TTC), sont dus au MANDATAIRE dès la conclusion du présent contrat.

Le montant des honoraires du MANDATAIRE est partagé à parts égales entre le LOCATAIRE et le BAILLEUR.

Article 14. Diagnostics

Etat des risques (ERP)

Un état des risques et pollutions sera annexé au présent Bail au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels



Paraphes

Page 5 sur 11

prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Information sur le risque radon

Les biens objet des présentes étant situés en **zone radon de niveau 3**, le LOCATAIRE est informé des inconvénients pouvant résulter d'une concentration importante en radon dans les bâtiments. Le Radon est gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de l'environnement, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le BAILLEUR annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Amiante

Le BAILLEUR remet au LOCATAIRE, s'il y a lieu, un Diagnostic Technique Amiante établi à l'initiative du BAILLEUR conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail.

Article 15. Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du BAILLEUR relativement à d'éventuels manquements contractuels du LOCATAIRE ne pourra emporter novation au présent Bail. Le LOCATAIRE ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le BAILLEUR ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du BAILLEUR, et ce, sous la sanction, s'il plaît au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au LOCATAIRE qu'expressément et par écrit.

Article 16. Engagement(s) particulier(s)

Sans objet.

Article 17. Litiges

En cas de différend entre elles, les parties s'efforceront de rechercher une solution amiable.

A défaut de règlement amiable, chaque partie retrouvera sa liberté de saisir les juridictions compétentes.



Article 18. Collecte et exploitation des données personnelles

Les PARTIES sont informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution, ce qu'elles acceptent. Dans le cadre de ces traitements, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage le temps nécessaire à l'exécution du contrat et à la constatation, l'exercice ou la défense en justice de droits qui en découlent.

Les PARTIES sont également informé que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE à des fins de marketing direct, de gestion interne ou d'études statistiques.

En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément .

En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément .

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à socatrimm@arthurimmo.com . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Article 19. Election de domiciles

Pour l'exécution du présent contrat :

- le BAILLEUR élit domicile à l'adresse de son propre domicile ; en cas de déménagement, il s'engage à communiquer au LOCATAIRE sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les trente jours qui suivent ce changement;
- le LOCATAIRE déclare élire domicile à l'adresse des lieux loués.

Article 20. Annexes

Sont annexés au présent :

- l'état des lieux.
- la liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat.
- la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat.

DATE ET SIGNATURES

Fait à **LODEVE**, le **31 août 2021**, en 3 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

Mot(s) rayé(s) nu(s) : _____

Chiffre(s) rayé(s) nu(s) : _____

Ligne(s) rayée(s) nulle(s) : _____

Renvoi(s) : _____

LE(S) BAILLEUR(S) ou SON MANDATAIRE "Lu et approuvé" **LE(S) LOCATAIRE(S)** "Lu et approuvé"



Paraphes

Page 7 sur 11

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

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.

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 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 seule 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 II 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° 87-462 du 6 juillet 1987.

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.

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 faits importants touchant l'appareil.

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

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, poignées de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, dispositifs 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 privés et des parties communes.

1. Dépenses réelles :

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

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



A 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 adreint 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 réflexion des presse-étoupes ;
 - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaudière ;
 - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
 - vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
 - réglage des vannes, robinets et trécs ne comprenant pas l'équilibrage ;
 - purge des points de chauffage ;
 - frais de contrôles de combustion ;
 - entretien des épurateurs de fumées ;
 - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaudières, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carreaux et cheminées ;
 - conduite de chauffage ;
 - frais de fixation d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
 - entretien de l'accumulateur, du détecteur 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 intérieure 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 privées ;

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 réflexion 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, fileteurs 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, beaux et petit matériel assésés nécessaires à l'entretien de propreté, etc ;

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'aspilateur ;

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 réflexion de massifs, plates-bandes ou haies ;

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, têtissage, 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 ;



Paraphes

Page 9 sur 11

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

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.



Paraphes

Page 10 sur 11

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilés aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

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

Annexe : Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

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

a) Jardins privés :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échémillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage

b) Auvents, terrasses et marquises :

Entèvement de la mousse et des autres végétaux.

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

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Grassage des gonds, pannelles et charnières ;

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

b) Vitrages :

Refection des mastics ;

Remplacement des vitres défoncées ;

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

Grassage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames ;

d) Serrures et verrous de sécurité :

Grassage ;

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

e) Grilles :

Nettoyage et grassage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et dosoirs :

Maintien en état de propreté ;

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

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Entretien courant et entretien courant de la vitrification ;

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

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

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

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

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement ;

Remplacement notamment de joints et de colliers ;

b) Canalisations de gaz :

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

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement ;

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

Vidange ;

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

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

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

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

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

e) Eviers et appareils sanitaires :

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

V. - Equipements d'installations d'électricité.

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

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des boureaux ;

c) Grassage et remplacement des joints des vidons ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation ;



Paraphes

Page 11 sur 11

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.