

CHARGES RECUPERABLES ET NON RECUPERABLES

date de mise à jour: **juin-11**
CLASSEMENT PAR ORDRE ALPHABETIQUE

En matière de charges la règle est la suivante: ne sont récupérables que les charges énumérées dans le décret 87-713, ou dans le décret 82-955 (de rédaction identique mais applicable en location "sociale") et celles résultants d'accords collectifs entre bailleur et locataires sur des prestations relevant de la sécurité et du développement durable.
toutes dépenses n'entrant pas dans ces catégories ne sont pas récupérables
S'il y a doute,et interprétation possible, se reporter à la jurisprudence de la Cour de Cassation ou autre

Ce document est une compilation des cas traités à ce jour en matière de charges locatives pour location d'appartement vide selon bail loi 89-462; il complète le décret 87-713; il n'est pas exhaustif; il se doit d'être actualisé selon nouvelles réglementation et jurisprudence

Nature des prestations par ordre alphabétique	R	NR non récup.	sources juridiques
	récup.		
adoucisseurs d'eau, entretien	R		art. II.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
ampoules et tubes d'éclairage extérieurs: fourniture et pose	R		art. V.1 décret 87-713 ou décret 82-955
ampoules et tubes d'éclairage intérieurs: fourniture et pose	R		Ti Montluçon 05/02/92
antenne ou câble, entretien	R		si locataire a donné accord préalable pour raccordement
antenne remplacement		NR	cass.civ.3ème du 30/11/2005, N° 04-14508
arbres (h > 2,50m): taille		NR	non mentionné dans décrets " charges"
arbres abattage		NR	cass.civ.3ème du 13/11/07, N° 06-12703
arbres élagage		NR	cass.civ.3ème du 23/03/04, N° 02-20933
arbustes (h < ou = 2,50m), taille	R		art. V.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
arrosage	R		art. V.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
ascenseurs téléalarme et télésurveillance		NR	cass.civ.3ème du 02/03/2004 N° 02-20933& 09/03/2005
ascenseurs et monte charges : entretien (se conformer au décret)	R		article I des décrets "charges"
ascenseurs: pour les locataires du rdc		NR NR	JOAN Q. 28sept87p.5431
ascenseurs: remplacement portes ou pose serrures		NR NR	JOAN Q. 28sept87p.5431
benne pour élimination de rejets: frais de location et transport		NR NR	non mentionné dans décrets " charges"
blocs de secours lumineux:remplacement			concerne la sécurité
boîtes à lettres : fourniture, pose et étiquetage			non mentionné dans décrets " charges"
boîtes à lettres remplacement et normalisation			RM JOAN du 13/01/97
capteurs solaires, entretien	R		art. II.2.a décret 87-713 ou décret 82-956
chauffage: frais acquittés par bailleur pour contrat chaleur	R		cass.civ.3ème du 09/03/05 N° 01-18039 & 03-13062
chauffage: gestion, télésurveillance, de l'installation		NR NR	cass.civ.3ème du 23mars2004 N°02-20933
chauffage: surconsommation malgré réclamation			CAParis8°chA17juin1986
chaufferie commune: entretien + combustible utilisé	R		article II des décrets "charges"
chaufferie: gros entretien , modernisation et investissement chaufferie (P3)		NR NR	cass. civ. 3ème du 06/12/95 N° 99-17250 & du 09/03/2005
citerne gaz location		NR	RM 55822 JOAN 14/01/85
combustible en stock			cass. civ. 3ème du 05/02/952N° 92-13153
compteurs d'eau : relevé & entretien	R		art. II.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
conteneur location ou achat		NR	cass.civ. 3ème du 05/10/94 N° 92-11162
correspondance(quittances, rappels etc.)		NR	loi ENL du 13/07/2006
cotisations diverses ne sont pas récupérables pour gardien et employé d'immeuble.etc.		NR	décret 2008-1411 modifiant les décrets "charges"
dégradation d'ateur inconnu (remise en état)		NR	loi 89-462 article 4
dératisation (produits et main d'œuvre)		NR	cass. civ.3ème du 29/01/02, N° 99-17042
désembouage de circuit de chauffage		NR	RM 13/09/90 (ne pas confondre avec le rinçage qui est récup.)
désherbage	R		décret 87-713 ou décret 82-955
détartrage ballon eau chaude avec démontage de la résistance		NR	cass.civ.3ème du 29/10/2008 N° 06-21633
eau : suivi de la qualité: produits de traitement	R		art. II.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
eau : fuites sur réseau commun du bailleur		NR	cass.civ.1ère du 01/07/03 N° 01-03261+ N° 09-12286(02/03/10)
eau appartements (selon relevé compteur)	R		art.II.1 décret 87-713 ou décret 82-955
eau arrosage (selon consommation "nécessaire")	R		art. II. 1 décret 87-713 ou décret 82-955
eau chaude sanitaire: production ECS	R		article II des décrets "charges"
eau commune (selon consommation "nécessaire")	R		art.II.1 décret 87-713 ou décret 82-955
eau pour chauffage et ECS	R		art. II.1 décret 87-713 ou décret 82-955
eau: entretien des surpresseurs	R		art. II.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
égout:débouchage, dégorgement		NR	cass. civ. 3ème du 03/04/07 N°06-12937
électricité: tout l'électricité (sauf logement gardien et employé immeuble)	R		art. I.1; II.1; IV.1; V.1; VII.1 décret 87-713 ou décret 82-955
employé d'immeuble: salaires + charges sociales et fiscales (hors avantages en nature)	R	100%	art. 2 décrets 87-713 ou 82-955
encombrants(nettoyage et enlèvement)		NR	cass.civ. 3ème du 15/05.08 N° 07-16567
énergie pour chauffage et eau chaude	R		art. II.1 décret 87-713 ou décret 82-955
épaves(enlèvement)		NR	non mentionné dans décrets " charges"
équipement électrique des parties communes: entretien	R		art.IV & VII Décrets 87-713 ou 82-955
espaces verts n'appartenant pas au bailleur: entretien		NR	CA Versailles 2 juin 1999
espaces verts ouverts au public		NR	cass.civ.III 30nov2005 N°04-14 508
espaces verts: création sur demande des locataires	R		il faut un accord collectif
espaces verts: entretien	R		art. V.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
espaces verts: huile, essence, électricité, pour matériel	R		art. V.1 décret 87-713 ou décret 82-955
espaces verts:évacuation rejets	R		art. VI.3 décret 87-713 ou décret 82-955
extincteurs: recharges et entretien périodique		NR	RM 21116 JOAN Q 28 sept. 1987 p. 5431
fosse d'aisance: vidange	R		art. VI.2 décret 87-713 ou décret 82-955
fosse d'aisance:débouchage et curage		NR	cass.civ. 3ème du 24/03/10 N°09-10218

gardien: salaires+charges sociales et fiscales (hors avantages en nature)	R	75%	s'il exécute cumulativement les 2 tâches
gardien: salaires+charges sociales et fiscales (hors avantages en nature)	R	40%	s'il n'exécute qu'une seule des 2 tâches
gardien de nuit ou de week end d'un parking		NR	cass.civ.3ème du 19mars2008 N° 07-10 725
gardiens et employés: avantages en nature + divers (voir détail dans décret " charges")		NR	décret 87-713 article s 2c & 2 d
grillage: réparation	R		art. V.2.b décret 87-713 ou décret 82-955
groupe électrogène (entretien)		NR	cass.civ.3ème du 30/11/05 nnn) 04-4508
incendie, contrôles		NR	décret 87-713 ou décret 82-955
incendie, entretien du matériel(extincteurs, RIA, seaux, pelles etc.)		NR	article VII.2 décrets "charges"(à l'exception des contrôles.....)
matériels de nettoyage (aspirateurs, arroseur à pression): entretien	R		décret 87-713 ou décret 82-955
matériel horticole: entretien	R		art. V.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
nacelles pour nettoyage parties vitrées: entretien	R		art.VII.2 décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage accès chaufferie	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage: sas accès logements	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage aires de jeux	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage accès sous sols, garages, caves	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage boxes garages ouverts	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage cages d'escaliers	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage canalisations pluviales	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage caniveaux	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage cheminements piétonniers	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage conteneurs et abris pour conteneurs	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage coursives caves	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage coursives garages	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage des espaces verts	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage des terrains nus (réserve foncière)		NR	ne fait pas partie de la chose louée
nettoyage gaines techniques	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage halls d'entrée	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage locaux techniques chaufferie	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage locaux techniques ascenseurs	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage locaux vélos	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage locaux vide ordures communs	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage paliers coursives	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage tapis d'entré	R		art. IV. 2. a décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage trottoirs, voies, parkings	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyagebalcons & terrasses accessibles	R		décret 87-713 ou décret 82-955
nettoyage locaux techniques divers	R		décret 87-713 ou décret 82-955
parlophones , entretien ,réparation,	R		décret 87-713 ou décret 82-955
parlophones remplacement		NR	non mentionné dans décrets " charges"
peinture bancs et équipements de de jeux + menues réparations	R		art. V.2.b décret 87-713 ou décret 82-955
personnel pour désinsectisation et désinfection		NR	cass. civ.3ème du 10/03/99, N° 97-10499
plantes de remplacement pour massifs, plate bandes et haies		NR	décrets " charges" article V.1
platinas de rue remplacement		NR	non mentionné dans décrets " charges"
platinas de rue, entretien et réparation	R		art. VII. 2 décret 87-713 ou décret 82-955
pompes à chaleur: entretien	R		art. II.2.a décret 87-713 ou décret 82-955
pompe de relevage Eaux usées (entretien)		NR	cass.civ.3ème du 27/05/2003, N°01-12002
produits de nettoyage + balais seaux serpillières chiffons brosses grattoirs.	R		décret 87-713 ou décret 82-955
produits insecticides, bactéricides, engrais	R		art. V.1 décret 87-713 ou décret 82-955
produits pour désinsectisation et désinfection	R		art. VI.1décret 87-713 ou décret 82-955
produits pour traitement de l'eau	R		décret 87-713 ou décret 82-955
produits pour traitement des végétaux + engrais	R		décret 87-713 ou décret 82-955
produits relatifs à la désinfection et à la désinsectisation	R		décret 87-713 ou décret 82-955
Quittance (rédaction et envoi sur demande du locataire)& échéance		NR	loi 89-462 article 21, alinéa 1er
ramonage des conduits de fumée, gaz et ventilation	R		art. VII.2 décret 87-713 ou décret 82-955
ravalement de façades		NR	cass.civ. 3ème du 21/03/96 N° 94-14008
redevance d'assainissement	R		art. II.1 décret 87-713 ou décret 82-955
robinet: remplacement		NR	RM 22/07/94 JOAN p. 4312
sacs en plastique ou en papier pour rejets	R		décret 87-713 ou décret 82-955
sel our verglas: fourniture	R		art. IV.1 décret 87-713 ou décret 82-956
serrures: remplacement		NR	RM 25/09/87, JOAN p. 5431
taxe de balayage de trottoirs	R		RM 279 99 + décret 87-713 ou décret 82-955
taxe d'enlèvement des ordures ménagères	R		décret 87-713 ou décret 82-955
taxe d'ordures ménagères (frais de rôle)		NR	cass. civ. Du 24/03/09 N° 01-04439
taxes jets en déchetterie	R		art. VIII décret 87-713 ou décret 82-955
technicien d'encadrement du personnel du bailleur	R	10%	recupérable à 10% du temps passé par site(décret 2008-1411)
téléphone (abonnement) de loge gardien à disposition même partielle des locataires			
.....à condition qu'ils soient informés	R		art. VII. 3 décret 87-713 ou décret 82-956
téléphone (idem ci-dessus) mais locataires non informés.....		NR	Cass. civ.3ème du 29/10/2008 N° 07-16082)
télésurveillance et téléalarme		NR	cass,civIII 1°juil2005 N°04-12 137
toiture ou toiture-terrasse: réparation ou remplacement		NR	non mentionné dans décrets " charges"
TVA sur contrats d'entreprises	R		à compter du 16/07/2006 (loi ENL 2006)
vétusté (conséquence de la vétusté)		NR	cass.civ. 3ème 07/12/04, N° 03-19203
vide ordures: débouchage (frais de main d'œuvre)		NR	cass,civ,III27nov2002 N°02-10 172
visites périodiques des divers équipements du bâtiment (sauf sécurité)	R		art. VII. 2 décret 87-713 ou décret 82-955
VMC: entretien	R		art. VII.2 décret 87-713 ou décret 82-955