



AIX en PROVENCE

LA VILLE

Aix-en-Provence, le

10 DEC. 2025

DGAS

Bâtiments, Gestion des Risques et
Archéologie

DIRECTION FONCIER &
GESTION DU PATRIMOINE

SERVICE GESTION DES
PROPRIÉTÉS COMMUNALES

DOSSIER SUIVI PAR :

Sylvie VERNEDE

Tél : 04.42.91.96.86

gestionproprietes@mairie-aixenprovence.fr

Réf : SV - N° MEM : 624 873

Madame Valérie Salogne-Ballester
« Les Croqueurs de Pommes »
1330 Chemin de Maliverny
Puyricard 13540 Aix-en-Provence

Objet : Notification de l'arrêté n° A 2025-3050 du 09/12/2025

Envoi recommandé avec avis de réception N° 1A 196 638 9233 4

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous notifier, par la présente, l'arrêté sus-visé relatif à la mise à disposition d'un bien communal, dont vous trouverez une copie en annexe.

Vous souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint au Maire

Odile BONTHOUX

PJ : copie de l'arrêté

NOUS, MAIRE D'AIX-EN-PROVENCE

SV

Accusé de réception en préfecture

Identifiant :

Date de réception :

Date de notification

Date d'affichage : du au

Date de publication :

ARRÊTÉ

MISE A DISPOSITION, A TITRE GRACIEUX, D'UN BIEN COMMUNAL AU PROFIT DE L'ASSOCIATION DÉNOMMÉE "LES CROQUEURS DE POMMES DE PROVENCE, ALPES, CÔTE D'AZUR DITE LI VIEII PERO"(PARCELLE NH 0046)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T) ;

VU le Procès-Verbal de l'élection du Maire et des vingt et un Adjoints, établi le 24 septembre 2021 ;

VU la délibération n° DL.2021-759 du Conseil Municipal du 24 septembre 2021 relative à l'élection du Maire ,

VU la délibération n° DL.2021-851 du Conseil Municipal du 24 novembre 2021 relative au maintien du nombre de postes d'Adjoints au Maire ,

VU la délibération n° DL.2021-852 du Conseil Municipal du 24 novembre 2021 relative à l'élection des Adjoints au Maire ;

VU la délibération n° DL.2021-762 du Conseil Municipal du 24 septembre 2021 relative à la délégation de compétences du Conseil Municipal au Maire en application des dispositions des articles L.2122-22 et L.2122-23 du C.G.C.T. ;

VU l'arrêté municipal n° A.2024-1435 du 3 juin 2024 portant délégations de fonctions et de signature à Madame Odile BONTHOUX, 12^{ème} Adjoint au Maire ;

VU la délibération n° DL. 2020-207 du 12 octobre 2020 relative à la mise à disposition de locaux et terrains communaux relevant du domaine privé de la Commune ;

VU la délibération n° DL.2022-307 du 14 octobre 2022 relative à la définition du mode de calcul pour les valeurs locatives des locaux mis à disposition à titre gratuit par la Commune ;

03

ARRETONS :

PREAMBULE

Par arrêté A.2022-2447 en date du 13 décembre 2022, la Ville d'Aix-en-Provence a consenti la mise à disposition à l'Association «LES CROQUEURS DE POMMES DE PROVENCE, ALPES, CÔTE-D'AZUR» dite «LI VIEII PERO», partie d'un terrain communal (d'une superficie totale de 48 000 m²) situé sur le site des Serres Municipales, 1820 Chemin du Grand Saint Jean à Puyricard, d'une superficie de 12 000 m² environ.

L'Association qui a pour buts la recherche, la sauvegarde du patrimoine génétique fruitier régional, la promotion et la valorisation des variétés fruitières régionales, l'information et l'éducation du public, la publication et la diffusion de tout ouvrage ou document en rapport avec les buts visés et toute activité contribuant à réaliser les objectifs cités a, dans le cadre de son activité, mis en place sur ce terrain diverses installations ci-après plus amplement désignées.

L'arrêté susvisé arrivant prochainement à son terme, l'association a informé la Ville de son souhait de poursuivre l'occupation de ce site.

La Commune, ayant émis un avis favorable à cette demande de renouvellement, il convient d'établir un nouvel arrêté.

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DES PARTIES

La Commune d'Aix-en-Provence décide de mettre à disposition un terrain, ci-dessous désigné à l'article 2, à l'Association :

- régie par la loi du 1^{er} juillet 1901,
- dénommée « LES CROQUEURS DE POMMES DE PROVENCE, ALPES, CÔTE-D'AZUR » dite «LI VIEII PERO»
- dont l'identifiant SIRET est le 501 391 502 00033
- dont le siège social est situé 1330 Chemin de Malivemy, Puyricard, 13540 Aix-en-Provence.
- représentée par Madame Valérie Salogne-Ballester, Présidente en exercice, ainsi que le constate le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association en date du 08 mars 2025.

ARTICLE 2 : OBJET

La Commune met à disposition de l'Association partie d'un terrain communal (d'une superficie totale de 48 000 m²) situé sur le site des Serres Municipales, 1820 Chemin du Grand Saint Jean à Puyricard, d'une superficie de 12 000 m² environ.

Sur cette dernière partie de terrain, objet du présent renouvellement de mise à disposition, l'association a mis en place comme elle a été autorisée à le faire dans l'arrêté A.2022-2447 : - Une serre de 192 m²

- Une serre de 90 m²
- Un cabanon dit « Mistral » de 20 m²

A quoi il convient d'ajouter :

- Un abri ouvert pour brouettes
- Un cabanon pour l'arrivée d'eau
- Un local technique et abri brouettes

Ces installations demeurent la propriété de l'association.

Parcelle cadastrée : NH 0046 Cf. plans en annexes

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

S'agissant d'un renouvellement de la mise à disposition, aucun état des lieux ne sera dressé, celui-ci ayant déjà été réalisé antérieurement.

ARTICLE 4: DUREE

Le terrain est mis à disposition de ladite Association pour une durée d'un an à compter de la date de notification de la présente, renouvelable par tacite reconduction par période d'un an. La durée globale de mise à disposition ne pourra excéder 3 ans

Cette mise à disposition est temporaire, précaire et révocable.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES

5.1. Valorisation des prestations en nature

La présente mise à disposition est consentie à titre gratuit, l'Association poursuivant un but non lucratif et œuvrant pour la satisfaction d'un intérêt général.

A la date de signature de la présente, il est précisé que **la valeur locative annuelle du terrain mis à disposition est évaluée à douze mille six cent Euros (12 600 Euros).**

Chaque année, la Commune communiquera le montant actualisé de l'avantage en nature afin qu'il puisse figurer au compte de résultat de l'Association.

5.2. Les charges

Les charges locatives seront à la charge de l'Association, celle-ci contractera donc, en son nom, les abonnements de fluides.

Les charges récupérables sont les dépenses que la Commune a réglées à la place de l'Association. Il s'agit classiquement des dépenses liées aux consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, et de certaines taxes. La liste des charges dites "récupérables" est fixée de manière limitative par un décret du 26 août 1987, joint en annexe. Dans le cas où les compteurs ne pourront être installés à titre individuel, les charges seront calculées au prorata de la surface occupée, soit **12 000 m² environ**.

Ces charges pourront donc faire l'objet d'une demande de remboursement sous la forme de l'émission d'un titre de recettes à l'encontre de l'Association.

L'entretien et le nettoyage régulier du terrain et des biens mis à disposition seront assurés par l'association.

ARTICLE 6 : UTILISATION

Le terrain mis à disposition est destiné exclusivement à l'exercice des activités répondant à l'objet de l'Association, *tel que présenté au jour de la signature*, à l'exclusion de toutes activités à caractère politique, religieux, commercial ou privé.

La gestion quotidienne du terrain se fera en lien avec une Direction opérationnelle de la commune, attribution de créneaux, la charte ou règlement intérieur d'utilisation des locaux, etc.

63

L'Association, ne pourra en aucun cas, céder gratuitement ou à titre onéreux le bénéfice de ses droits, *même partiellement*, à toute personne physique ou morale même poursuivant des buts analogues sous peine de résiliation du présent arrêté.

Selon la réglementation en vigueur, l'Association devra solliciter du Maire le passage de la Commission de Sécurité et informer la Commune de l'avis rendu.

L'Association devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives nécessaires. En cas d'organisation de manifestations, l'Association s'engage à solliciter l'autorisation, deux mois avant l'événement auprès du Maire ~ Service de la Réglementation & de la Police Administrative ~ Hôtel de Ville ~ CS 30715 ~ 13616 Aix-en-Provence Cedex 1.

L'Association s'engage à :

- assurer le maintien du terrain en parfait état et se tient personnellement responsable de toute dégradation résultant de l'occupation du terrain ;
- signaler à la Commune toute dégradation ou défectuosité résultant de sa propre occupation ou du fait d'autrui ;
- utiliser le terrain dans le respect de l'hygiène, de l'ordre public et des bonnes mœurs ;
- fermer les lieux dès qu'ils auront cessé d'être utilisés. Elle disposera d'un jeu de clefs pour ce faire.

En outre, il important de rappeler à l'Association les modalités de la mise à disposition du terrain :

- l'accès au verger, garanti par la Commune et se fera exclusivement par le chemin d'exploitation prenant naissance au 1820, Chemin du Grand St Jean **et ce, dans le respect de la réglementation d'usage** en vigueur et celui des copropriétaires dudit chemin ;
- Il est strictement interdit de changer les serrures de sa propre initiative ;
- La reproduction des clefs du bien ne pourra se faire qu'au bénéfice des membres et salariés de l'Association.

La Ville interdit à l'Association de s'introduire sur le site des Serres Municipales, sauf autorisation expresse écrite délivrée par la Ville d'Aix-en-Provence et conserve un droit de passage au sein du dit terrain.

Enfin, il est interdit à l'Association de changer la distribution des lieux sans accord de la Commune.

ARTICLE 7 : ASSURANCES

7.1. Assurances de la Commune d'Aix-en-Provence :

La Commune fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'elle peut encourir, en qualité de propriétaire.

67

7.2. Assurances de l'Association :

7.2.1. Responsabilité civile : L'Association s'engage à souscrire un contrat d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable garantissant sa responsabilité civile pour les dommages de toute nature (matériels, immatériels, corporels) causés aux tiers du fait de l'exercice de son activité.

L'Association devra également garantir, pour la durée de la mise à disposition, ses mobiliers, matériels, marchandises utilisés dans le cadre des activités prévues dans la présente (dont elle a la garde, la propriété ou la jouissance) contre tous dommages notamment : risques d'incendie, foudre, explosions, dommages électriques, vols, tempêtes, ouragan, cyclone, grêle, fumée, dégâts des eaux, grève, émeute, attentats, bris de glace, recours des voisins et tiers.

7.2.2. Responsabilité pour les risques locatifs : L'Association souscrira une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable pour toute dégradation matérielle du bien mis à sa disposition quelle qu'en soit l'importance et résultant de l'exercice de son activité.

7.2.3. Attestation d'assurances : L'Association devra justifier de la validité des contrats d'assurance sus mentionnés dans le délai d'un mois suivant la signature du présent acte et pendant toute la durée de la mise à disposition en fournissant à la Commune l'attestation d'assurance chaque année avant le 31 janvier. Elle devra également tenir informée la Commune de toute modification ou résiliation de ses contrats d'assurances.

Dès le premier manquement à cette obligation, la mise à disposition pourra être résiliée de plein droit pour faute de l'Association.

7.2.4. Délai de déclaration de sinistre : L'Association devra déclarer sous 48 heures à la Commune et dans les délais prévus contractuellement à son assureur tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même si il n'en résulte aucun dégât apparent.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA SÉCURITÉ

8.1. Préalablement à l'utilisation du terrain, l'Association reconnaît :

- avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité ainsi que, s'il y a lieu, des consignes particulières figurant en annexe, données par le représentant de la Commune compte tenu de l'activité envisagée,
- avoir procédé avec le représentant de la Commune à une visite des lieux qui seront effectivement utilisés,
- avoir constaté avec le représentant de la Commune l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des incendies (extincteurs, robinets d'incendie, ...) et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.



8.2. *Au cours de l'utilisation du terrain mis à disposition, l'Association s'engage à :*

- dans le cadre d'une utilisation habituelle, prendre toutes les mesures de sécurité prévues par la réglementation en matière de locaux accueillant du public, afin de garantir la sécurité des personnes et des équipements ;
- dans le cadre d'une crise sanitaire, prendre toutes les mesures qui s'imposent en termes de prévention, dans le cadre des dispositions prises par l'autorité compétente relatives à la santé et à la sécurité des usagers ;
- faire son affaire personnelle de la surveillance des lieux mis à disposition, la Commune étant dégagée de toute responsabilité ;
- contrôler les entrées et les sorties des participants aux activités considérées ;
- respecter et faire respecter les règles de sécurité.

Un représentant de la Commune peut à tout moment vérifier que les conditions d'utilisation des lieux sont bien respectées.

L'Association devra également faire nettoyer et entretenir à ses frais, périodiquement et au moins une fois par an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, générateurs de chauffage, compresseurs, etc.) pouvant exister dans les locaux et fournir à la commune les justifications demandées et les homologations sécurité des différents matériels chaque année avant le 31 janvier.

L'Association devra désigner parmi ses membres, un chef d'établissement.

8.3. De son côté, la Commune s'engage à assurer le contrôle réglementaire des installations relatives à la sécurité, ainsi que la maintenance corrective, notamment en ce qui concerne l'alarme incendie, les extincteurs et robinets d'incendie.

ARTICLE 9 : REPARATIONS FONCIERES ET LOCATIVES

Les réparations foncières que la loi met à la charge des propriétaires seront supportées par la Commune.

L'Association s'engage à procéder à l'entretien des lieux et à prendre à sa charge toutes réparations locatives qui s'avèreraient nécessaires. La liste des réparations locatives est fixée de manière limitative par un décret du 26 août 1987, joint en annexe.

Toutes transformations des lieux sont interdites sauf autorisation préalable expresse et écrite par la Commune.

Tous les aménagements, améliorations ou modifications *autorisés par la Commune* devront être exécutés dans les règles de l'art, aux frais, risques et périls de l'Association, sous le contrôle de la Direction Générale des Services Techniques et dans le strict respect du Code de l'Urbanisme.

En fin de convention, les travaux exécutés resteront la propriété de la Commune sans que cela puisse donner lieu à indemnité.



L'association a été autorisée à installer :

- une serre d'environ 90 m² ;
- une serre d'environ 192 m² ;
- ainsi qu'un cabanon de 20 m² ;
- qui demeurent la propriété de l'association.

ARTICLE 10 : FIN DE LA MISE A DISPOSITION

10.1. Abrogation de la mise à disposition :

- A tout moment, par l'Association par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'issue d'un préavis de trois mois,
- A tout moment, par la Commune : en cas de non-respect de l'une quelconque des obligations contenues dans le présent arrêté ou pour motif d'intérêt général, celui-ci sera abrogé de plein droit dans un délai de huit jours suivant réception de la mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à effectuer ses obligations ou de cesser le trouble, restée sans effet ou mentionnant les motifs d'intérêts généraux.

La présente mise à disposition sera abrogée de plein droit, dès la constatation de l'un de ces événements : en cas de dissolution de l'Association, de changement ou de cessation d'activité. Dans cette éventualité, la Ville mettra tout en œuvre afin que le verger soit préservé, par une association analogue, et par priorité à l'Association Nationale des Croqueurs de Pommes

10.2. Effets :

En fin de mise à disposition pour quelle que cause que ce soit :

- Aucune indemnisation ne pourra être demandée à la Commune,
- ***Un état des lieux de sortie sera établi au départ de l'Association. Les éventuels travaux de remise en état constatés par « l'état des lieux de sortie » seront à la charge de l'Association. En cas de défaillance, ils seront effectués par la Commune aux frais avancés.***

ARTICLE 11 : VISITE DES LIEUX PAR LES REPRÉSENTANTS DE LA COMMUNE

A tout moment, et notamment en cas de mise en vente de l'immeuble ou pour toute autre demande justifiée par la Commune, l'Association devra laisser libre accès au bien et se rendre disponible pour permettre aux représentants de la Commune d'assurer les visites de l'immeuble, objet de ladite mise à disposition.

ARTICLE 12 : RECOURS

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Marseille dans les deux mois à compter de sa notification, en application des articles R 421-1 et suivants du Code de Justice Administrative.



ARTICLE 13 : NOTIFICATION

Cet acte sera notifié à l'Association et transmis à Monsieur le Directeur Général des Services de la Commune, qui sera chargé de son exécution.

Fait à Aix-en-Provence, en l'Hôtel de Ville,
Acte signé le 09 / 12 / 2025

Pour le Maire et par délégation
L' Adjoint au Maire,
Madame Odile BONTHOUX



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE D'AIIX EN PROVENCE
Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement
Document 101 - Plan de zonage

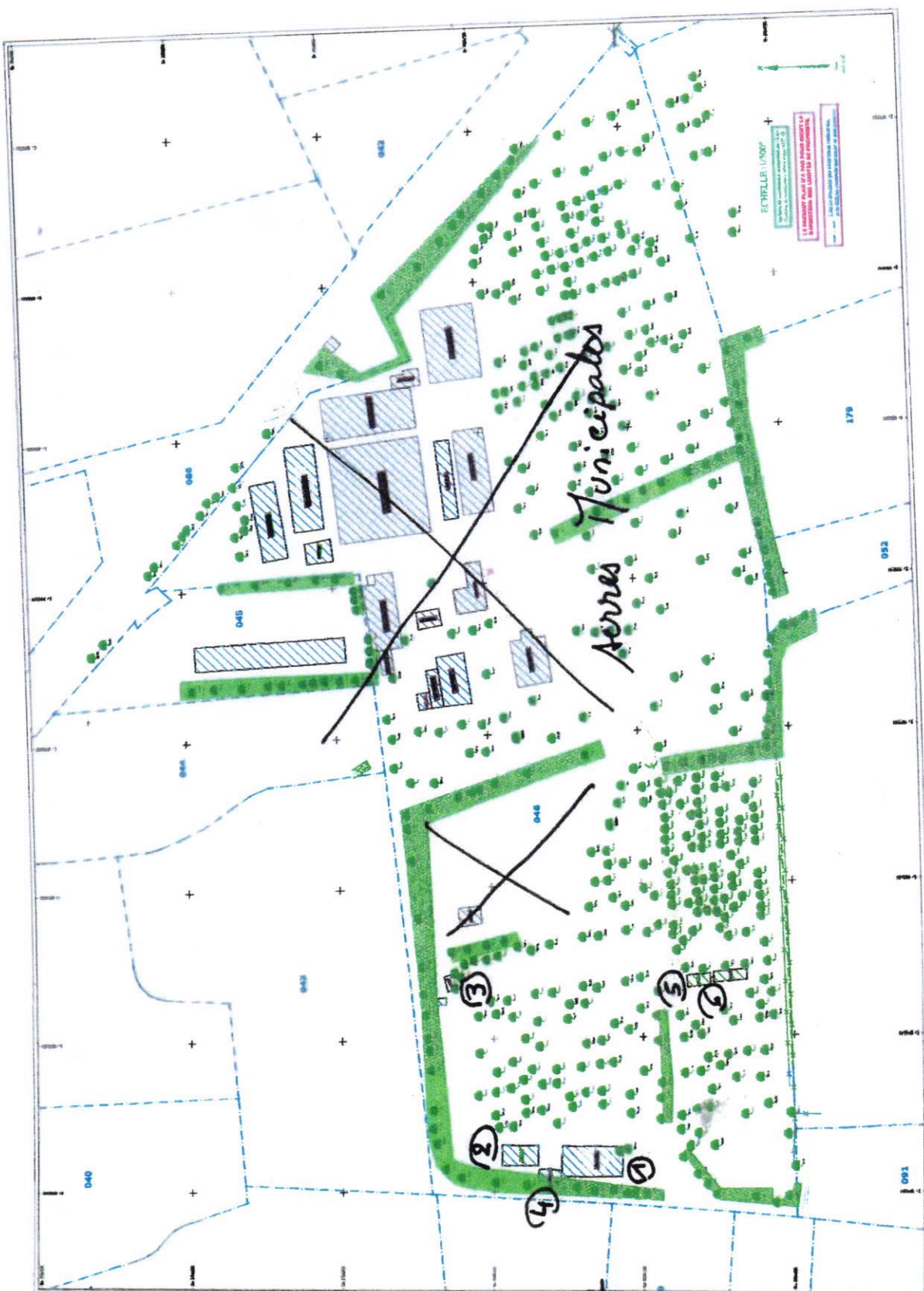
ÉTAT DES SUPERFICIES DES SERRES ET BÂTIMENTS

APPRESENTATION DU SITE
à l'échelle 1:5000

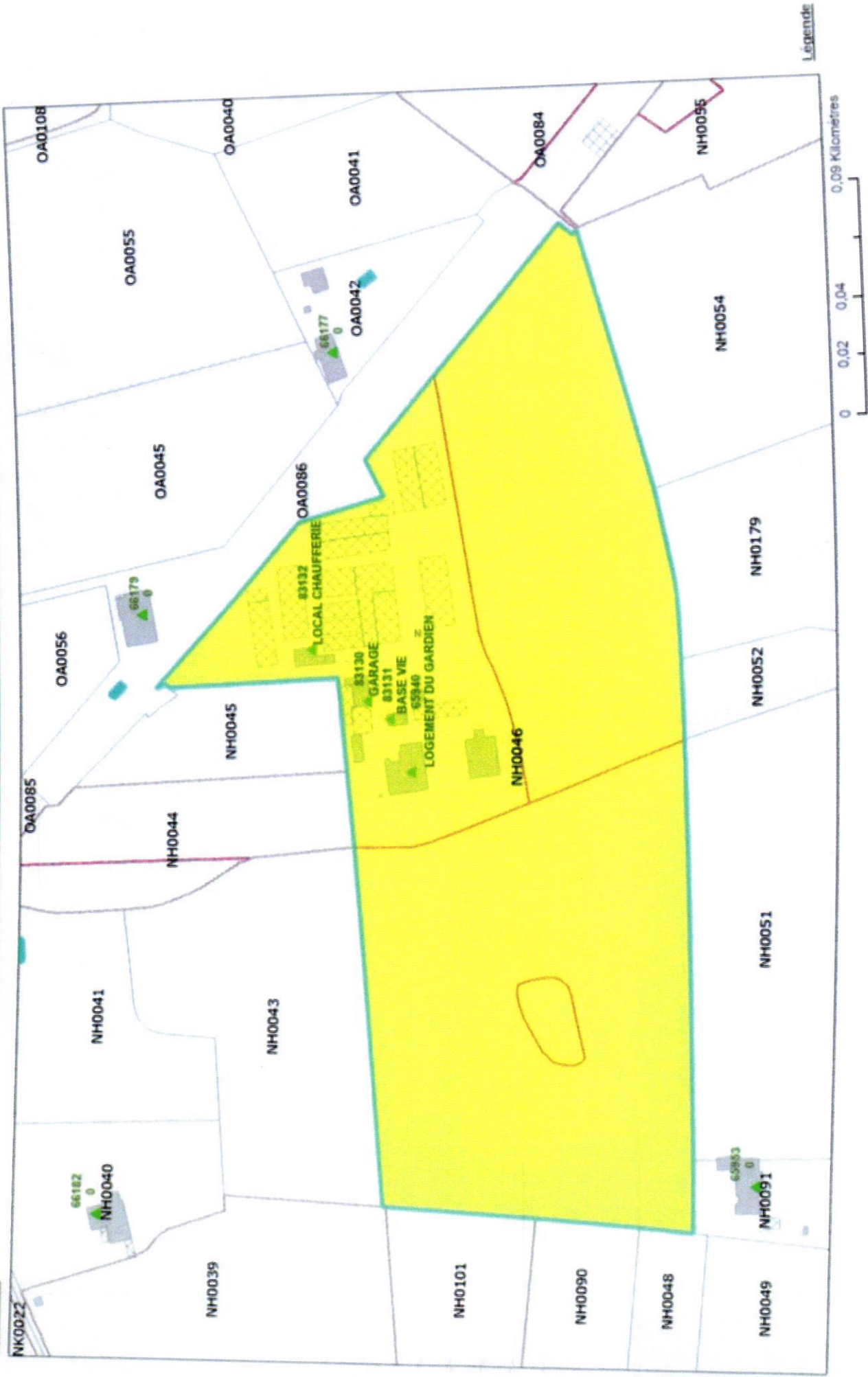


Plan de zonage	
Document de zonage	
Document de zonage	
Document de zonage	

- ① Serre 192 m²
- ② Serre 90 m²
- ③ Cabanon 26 m² ^{historique}
- ④ Abri ouvert brouettes
- ⑤ Cabanon (arrivée d'eau)
- ⑥ local technique + abri brouette



Croqueurs de Pommes - Grand St Jean - NH 0046





DECRET

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

NOR: EQUC8700032D

Version consolidée au 1 août 1999

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, 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, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

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

Article 1 bis

- Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

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 de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe

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

a) Jardins privatifs :

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

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

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement 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 :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

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

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

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

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

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

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus 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 l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage 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.

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'aisance :

Vidange.

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

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.

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 bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

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

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.

DECRET

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

NOR: EQU8700582D

Version consolidée au 1 janvier 2009

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, 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'Etat (section des travaux publics) entendu,

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

- Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 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

- Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 2 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre 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.

Article Annexe

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, 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 ;
- 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.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.