

<p>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 12 juin 2019</p>	<p>Proposition IP2I En bleu : modifications 10/01/2024</p> <p>Décret pris en application de l'article 25 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989</p>
<p>Article 1 · <i>Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8</i> La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret. Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1^{er} janvier 2014. NOTA : L'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a été abrogé par l'article 25 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cependant, les décrets pris en application des articles 7, 18, 21, 23 et 24 abrogés et des articles 25 et 29 modifiés de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.</p>	<p>Article 1 « <i>La liste des charges récupérables prévue à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée figure en annexe au présent décret.</i></p> <p><i>Le présent décret s'applique sur l'ensemble du territoire français, au lendemain de sa publication.</i></p> <p>« <i>Le présent sera décret sera réactualisé tous les 5 cinq ans, avec consultation de la Commission Nationale de concertation (conformément aux dispositions de l'article 41 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)</i></p> <p>NOTA : Article 25 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ci-dessous reproduit : « <i>Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié 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 restent en vigueur pour l'application de la présente loi jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. »</i></p>

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

Article 2

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés en régie par le bailleur et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de fournitures et la rémunération, charges sociales et fiscales comprises, des personnels d'exécution et d'encadrement et de supervision technique. Ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant.

Lorsque les services sont assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise, le coût récupérable correspond à la dépense toutes taxes comprises.

Toutefois, 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 y afférentes.

Les éléments suivants ne sont pas retenus :

- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ou de rupture conventionnelle

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 déchets et rejets, y compris dans le cadre de collecte pneumatique ou de bornes d'apport volontaire et la gestion des biodéchets, 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 (durée inférieure à 6 mois) pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches,

lorsque le gardien ou le concierge n'assume, 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 :

- ou encore en dehors des heures de travail du gardien ou du concierge mentionnées à son contrat.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à **concurrence de 40 % de** leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, 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 (durée inférieure à 6 mois) pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches,
- ou encore en dehors des heures de travail du gardien ou du concierge, telles que mentionnées à son contrat.

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 déchets et rejets, y compris dans le cadre de collecte pneumatique ou de bornes d'apport volontaire et la gestion des biodéchets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Ces dépenses sont récupérables à **concurrence de 25%** de leur montant dans les autres cas et cela au titre de la surveillance du site et des équipements, l'accueil et le contrôle des prestataires, les actions de médiation et de prévention, gestion et résolution des conflits, dès lors que ces tâches sont prévues dans le contrat de travail du gardien ou du concierge.

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.

e nouveau) Lorsque des personnels du bailleur interviennent, dans le

<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p>cadre de leur contrat de travail, auprès des locataires en matière de médiation, et de prévention, gestion et résolution des conflits, les dépenses correspondant à leur rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles à 25% au titre des charges récupérables</p> <p>f nouveau remplace le e ancien) Le remplacement d'éléments d'équipement est considéré comme charge récupérable si son coût ne dépasse pas celui de leur réparation</p>
<p>Article 3 Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à la maintenance courante, préventive et corrective, des installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.</p>	<p>?</p>
<p>Article 3 bis 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.</p>	<p>?</p>
<p>Article 4 Le ministre d'État, 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.</p>	