

DEFINITION ET FONCTIONNEMENT

TEXTES DE REFERENCE

DEFINITIONS ET FONCTIONNEMENT

- COLOCATION :

La *colocation* est un contrat de location d'habitation entre un bailleur et plusieurs locataires (ou colocataires). Elle peut concerner un groupe de personnes n'ayant aucun lien juridique entre eux (exemple : un groupe d'étudiants) ou des personnes unies juridiquement (exemple : PACS).

La *colocation* n'est pas une sous location.

Elle implique la souscription conjointe d'un bail par plusieurs locataires et tous les "colocataires" sont signataires du bail, ils sont donc des locataires à part entière et leurs noms figurent en tant que tel sur le contrat. Les colocataires ont donc un lien direct avec le propriétaire et peuvent revendiquer auprès de lui tous les droits du locataire. La sous-location en revanche implique qu'un locataire principal est seul titulaire du bail, et c'est lui qui consent une sous location à un ou plusieurs autres occupants d'une partie du logement loué, et cela avec l'autorisation expresse du bailleur (sous peine de résiliation du bail).

Le locataire principal reste seul tenu des obligations du bail envers le propriétaire (paiement des loyers, respect des obligations inscrites au bail), et en cas de défaillance dans le paiement des loyers par exemple, c'est au locataire principal que le bailleur sollicitera paiement des sommes dues.

- SOLIDARITE

Le bail en colocation peut comprendre une clause de *solidarité* entre les colocataires.

Celle-ci implique que chaque colocataire est responsable de l'ensemble des obligations du bail (par exemple le bailleur pourra réclamer le paiement de l'intégralité des loyers qu'à un seul des colocataires solidaires).

Ainsi, si l'un d'entre eux ne paie pas sa part de loyer, le propriétaire peut se retourner contre les autres colocataires pour exiger la somme due.

L'article 1200 du code civil stipule à ce sujet :

« Il y a solidarité de la part des débiteurs, lorsqu'ils sont obligés à une même chose, de manière que chacun puisse être contraint pour la totalité, et que le paiement fait par un seul libère les autres envers le créancier »

LA SOLIDARITE SE POURSUIT MEME APRES UN CONGE

ATTENTION, la solidarité se poursuit même si le colocataire quitte les lieux et donne congé. Une fois parti, il restera solidaire des autres colocataires restés dans les lieux pour le paiement du loyer. En effet, même lorsqu'il a donné congé, le colocataire solidaire reste tenu jusqu'au terme du bail et dans les limites de la clause de solidarité, (généralement à concurrence du loyer et de ses accessoires constitués par les charges). En revanche il est libéré de sa responsabilité en qualité de locataire pour tout ce qui concerne les dommages aux lieux loués occasionnés après son départ.

Le colocataire qui a payé pour les autres a cependant un recours instauré par les *articles 1213 & 1214 du Code Civil* et peut se retourner contre les autres colocataires pour leur demander remboursement des sommes avancées pour leur compte.

LA FIN DE LA SOLIDARITE : CONGE DU COLOCATAIRE TROIS MOIS AVANT LE RENOUVELLEMENT TACITE DU BAIL

En cas de renouvellement tacite du bail la solidarité se poursuit aux mêmes conditions que le bail initial. Cependant si un des colocataire s'est opposé à la tacite reconduction (en donnant par exemple congé pour la date d'expiration du bail) il sera désolidarisé. Mais attention, si le congé est donné pour une autre date il n'aura pas d'effet libératoire pour le colocataire sortant. Pour être libéré de l'obligation de solidarité il faut absolument que le congé soit donné avant que la tacite reconduction n'opère, c'est-à-dire avant le terme du bail initial (avant la fin de la première période de trois ans). Il faut que le colocataire délivre congé dans les délais de la loi (trois mois ou un mois ou bien un mois si le locataire peut bénéficier de ce délai réduit : mutation, personne âgée...). A cette condition, il ne sera pas tenu du paiement des loyers et de ses accessoires postérieurs au terme du bail.

Si le colocataire sortant a laissé le bail se renouveler (par exemple, bail reconduit au bout de trois ans pour trois nouvelles années), il devra rester garant des loyers dus jusqu'au prochain terme du contrat reconduit (fin de la nouvelle période de trois ans) bien qu'il ait entre temps donné congé et quitté les lieux.

Lorsque le bail se reconduit tacitement à son échéance, la règle est celle du maintien de la clause de solidarité, sauf opposition expresse de l'un des colocataires.

Si le colocataire sortant n'a pas adressé de congé dans les délais et a laissé le bail se reconduire, il restera garant des loyers dus jusqu'au prochain terme du contrat réduit (fin de la nouvelle période de trois ans).

Mais si l'un des colocataires a donné congé avant que la tacite reconduction n'intervienne, c'est-à-dire avant la fin de la première période de trois ans, il ne sera pas tenu du paiement des loyers et des accessoires postérieurs aux termes du bail.

LA SOLIDARITE NE SE PRESUME PAS

La solidarité doit être expressément prévue au contrat de bail et ne se présume pas, comme l'indique *l'article 1202 du code civil* : « *La solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée.*

Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi »

Mais attention, cette clause peut exister dans le bail sans que le mot "solidarité" soit mentionné. En effet, certaines formulations valent solidarité comme par exemple :

- Les colocataires sont tenus "l'un pour l'autre",
- Les colocataires sont tenus "chacun pour le tout",
- Les colocataires sont tenus "ont obligation au tout",
- pour le paiement du loyer et des charges inhérentes à l'habitation, ils sont solidaires.

Lors de l'expiration du bail, le propriétaire n'est pas tenu de restituer le dépôt de garantie en autant de parts qu'il y a de colocataires. Il lui suffit de verser cet argent à l'un d'entre eux, à charge pour celui-ci d'organiser le partage de la somme.

ABSENCE DE CLAUSE DE SOLIDARITE

En l'absence de clause de solidarité inscrite sur le bail, chaque colocataire est toujours tenu au paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et ce en vertu de *l'article 1222 du Code Civil* : "*Chacun de ceux qui ont contracté conjointement une dette indivisible en est tenu pour le total, encore que l'obligation n'ait pas été contractée solidairement*".

Mais l'obligation cesse soit par l'expiration du contrat de bail, car il n'est pas tenu d'un renouvellement auquel il n'aura pas consenti, soit par la délivrance d'un congé puisque le preneur qui en est l'auteur est libéré pour l'avenir, mais reste tenu des éventuels arriérés.

- CAUTIONNEMENT

LA FORME DU CAUTIONNEMENT

TRES IMPORTANT : L'engagement de caution est soumis aux règles des *articles 2011 et suivants et 1326 du code civil* imposant que la caution rédige un acte MANUSCRIT en indiquant EN CHIFFRES ET EN LETTRES l'étendue de son engagement.

En matière de baux d'habitation le cautionnement doit sous peine de nullité, respecter les termes de *l'article 22-1 loi 6 juillet 1989* : « *Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation. La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.* »

LE CAUTIONNEMENT EN MATIERE DE COLOCATION

Sauf accord express du bailleur, le cautionnement donné par un des colocataires ne pourra porter que sur la totalité du loyer dû et cela en application de la règle de l'indivisibilité de l'obligation. La caution couvrira donc l'intégralité du loyer dû au bailleur et pas seulement la part due par le colocataire qu'elle cautionne.

- ETAT DES LIEUX

Si l'obligation de restitution de la chose résulte de la nature même du bail d'immeuble dont l'objet est pour l'une des parties de « *faire jouir l'autre d'une chose pendant un temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer* » (*article 1709 du code civil*), l'état de la chose restituée est déterminé précisément par les *articles 1730 et 1731 du Code civil*, relatifs à l'état des lieux.

Ces articles, confortant l'obligation de restitution, disposent en effet que :

1. lorsqu'il a été fait un état des lieux, le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant son état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure (*art. 1730 Code civil*).
 - Le constat des lieux peut être établi par les parties ou par un huissier. Il doit respecter le principe du contradictoire (sauf si les circonstances rendent admissible le constat unilatéral (locataire ayant quitté les lieux sans aviser le bailleur).
 - Le constat unilatéral dressé par huissier est valable dans la mesure où il a pu être l'objet d'une

discussion contradictoire devant le juge. Un état des lieux de sortie fait en présence du locataire est contradictoire, même en l'absence de signature de celui-ci. En l'absence d'observation du locataire à son entrée dans les lieux, c'est à lui de démontrer que les désordres constatés à son départ sont dus à la vétusté. Inverse la charge de la preuve et viole *l'article 1730 du Code civil*, le tribunal qui retient que l'état des lieux d'entrée, ne comportant aucun poste détaillé, la comparaison avec l'état des lieux de sortie était impossible et que le bailleur ne pouvait faire la preuve de la dégradation distincte de l'usure normale. Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties se borne à constater une situation de fait jusqu'à la preuve contraire. Il peut être valablement établi en un seul original.

2. lorsqu'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparation locative et doit les rendre tels, sauf preuve contraire (*art. 1731 du code Civil*). L'absence d'état des lieux oblige donc le locataire à restituer l'immeuble en bon état. Il s'agit d'une présomption simple ; aussi, divers éléments probatoires produits par le locataire tels un procès-verbal dressé sept mois après son entrée ou des attestations sont de nature à combattre cette présomption. L'absence d'état des lieux empêche le bailleur d'agir aisément contre le preneur en cas de dégradation car il doit commencer par faire la preuve de l'existence d'une dégradation.

- **DEPOT DE GARANTIE**

Généralement, lors de l'emménagement, les différents colocataires se sont associés pour remettre cette somme au bailleur (au maximum deux mois de loyer).

Mais, lorsque le contrat de location prend fin, le propriétaire n'est pas obligé de rendre ce dépôt de garantie en autant de parts qu'il y a de colocataires. Il lui suffit de verser cet argent à l'un d'entre eux. Ce dernier devra donc organiser le partage de la somme.

Le locataire n'a pas le droit de compenser des loyers impayés avec le dépôt de garantie, et s'il le fait malgré tout, il se met en tort et permet au propriétaire de le poursuivre.

Le dépôt de garantie sert à payer les éventuelles dégradations commises par le locataire. Ainsi, le propriétaire peut déduire le montant des réparations et frais de remise en état.

Le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour restituer le dépôt de garantie. Passé le délai de 2 mois, le solde du dépôt de garantie produit un intérêt au taux légal (*article 22 loi 6 juillet 1989*).

- **DEPART D'UN COLOCATAIRE**

FORMALITES

Le départ d'un colocataire ne peut se faire qu'après la délivrance d'un congé au propriétaire dans les conditions prévues au bail (une lettre RAR avec un délai de 3 mois réduit à 1 mois dans certaines circonstances telles que la mutation, l'admission au RMI...). Le jour de la remise des clés, il convient de dresser un état des lieux permettant de déterminer si des travaux à la charge du colocataire sont à réaliser.

Les colocataires devront éventuellement faire des comptes entre eux, conformément aux dispositions de l'accord qu'ils auront signé entre eux.

OBLIGATIONS

Chaque colocataire est tenu du paiement de l'intégralité du loyer et des charges.

En présence d'une clause de solidarité, cette obligation sera poursuivie même après le départ du colocataire qui reste donc garant des autres colocataires restant dans les lieux loués, sauf lorsqu'il a donné congé trois mois avant la date de renouvellement tacite du bail (cf. LA CLAUSE DE SOLIDARITE – ci-dessus)

En l'absence d'une clause de solidarité, le colocataire solidaire est libéré de sa responsabilité pour tout ce qui concerne les dommages aux lieux loués occasionnés après son départ.

Ainsi, Si l'une des personnes partageant l'appartement décide de quitter le logement, deux éventualités sont possibles :

- le bail ne contient pas de clause de solidarité : celui qui déménage doit envoyer au propriétaire un courrier signalant son départ. Il est responsable du loyer et des charges vis-à-vis du bailleur tant que le délai de préavis n'a pas pris fin (il faut compter trois mois après l'annonce de son congé).

- le bail contient une clause de solidarité : celui qui déménage reste responsable, jusqu'à l'expiration du bail, du paiement du loyer et de toute autre somme due au propriétaire. Cette règle vaut également pour la personne qui s'est portée caution pour le colocataire qui quitte l'appartement.

Pour éviter cette situation, il faut ajouter un avenant au contrat libérant expressément le locataire sortant de son obligation de solidarité à l'égard des locataires restant dans les lieux.

- TRAVAUX A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le bailleur a une obligation d'entretien. En cours d'exécution du bail, le bailleur, n'est tenu que de « toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives ».

Par exemple incombent au bailleur les travaux suivants :

- les travaux d'éclairage d'un escalier mal éclairé,
- les travaux nécessaires pour empêcher les cheminées de fumer et pour établir les lambris,
- l'entretien des souches de cheminées,
- l'entretien des canalisations d'eau,
- la consolidation d'un balcon,
- l'entretien ou le remplacement d'un ascenseur,
- les travaux prescrits par l'autorité administrative sauf stipulation expresse contraire du bail,
- les dégâts causés par la vétusté d'une toiture,
- Sauf clause contraire, la mise aux normes de l'installation électrique est à la charge du bailleur
- Les travaux de réfection de la toiture restent à la charge du bailleur, même lorsque le preneur a pris contractuellement en charge tous les travaux de réparation y compris les travaux de grosses réparations de *l'article 606 du Code civil*,
- La réfection totale de la toiture n'est pas une simple réparation
- Les travaux de « désamiantage » à réaliser d'ampleur telle qu'ils touchent à la structure même de l'immeuble, constituent des grosses réparations au sens de *l'article 606 du Code civil* et doivent rester à la charge de la société bailleuse
- Les travaux de lutte contre les termites n'incombent pas non plus au preneur : cf la *loi n° 99-471 du 8 juin 1999 (JO 9 juin)*, relative à la lutte contre les termites et le décret d'application no 2000-613 du 3 juillet 2000 (JO 5 juillet.),
- Sur l'obligation du propriétaire en matière de saturnisme, les *décrets n° 99-983 et 99-984 du 9 juin 1999*

(JO 11 juin) précisent la procédure administrative et les obligations à la charge des propriétaires et les sanctions encourues en cas de carence.

- TRAVAUX A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le locataire doit prendre à sa charge « *l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat* » (Loi no 89-462, 6 juillet 1989, art. 7-d, JO 8 juillet) sont ainsi élevées au rang de dispositif impératif, les règles posées par les articles 1754 et 1755 du Code civil.

Le décret considéré reste actuellement le *décret n° 87-712 du 26 août 1987 (JO 30 août)*. La liste des réparations locatives énumérées par *l'annexe du décret no 87-712* précité n'est pas limitative. Mais le tribunal doit rechercher si les sommes demandées sont assimilables à des menues.

Ne sont pas considérés comme des réparations locatives, les travaux de réfection du conduit d'évacuation du chauffage.

Le locataire a la possibilité de s'exonérer de cette obligation, dès lors que les réparations « *sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure* » (L. no 89-462, 6 juillet 1989, art. 7-d).

CATEGORIES DE CHARGES RECUPERABLES

La liste des charges récupérables est déterminée par le *décret n° 87-713 du 26 août 1987 (JO 30 août)* qui distingue huit postes relatifs :

- aux ascenseurs et monte-charges ; à l'eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes ; sont récupérables le détartrage des chutes des eaux, vannes et eaux usées, le curage des collecteurs extérieurs et non pas les travaux d'amélioration même s'ils sont facturés par un amortissement dans le prix de la fourniture d'énergie (voir *Réponse ministérielle no 33725, JO AN Q. 11 mars 1996, p. 1336*)
- aux installations individuelles ;
- aux parties communes intérieures du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation ;
- aux espaces extérieurs du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux) ;
- à l'hygiène ;
- aux équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation ;
- aux impositions et redevances.

L'énumération en résultant est limitative, les parties ne pourraient valablement mettre à la charge du locataire d'autres charges. Cependant, la Cour de cassation a précisé que ce principe ne faisait pas obstacle à ce que, par l'effet d'une convention séparée, les locataires supportent en outre les frais des services administratifs, de sécurité et de santé, du service alimentaire, du service loisirs et des chambres d'hôtes d'une résidence de troisième âge, ces prestations ne constituant pas « *la contrepartie du seul usage de l'appartement loué* »

Le *décret no 87-713 du 26 août 1987* énonce, en outre, diverses particularités :

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 ; les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales dues en contrepartie de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets. En revanche, ne sont pas récupérables les dépenses de gardiennage lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant. Lorsque ces travaux sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales afférentes sont exigibles en totalité au titre des charges récupérables. Dans les deux cas, le caractère récupérable de ces dépenses suppose que l'entretien des parties

communes et l'élimination des rejets soient assurés cumulativement par la même personne. Dans les deux cas, le caractère récupérable de ces dépenses suppose que l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets soient assurés cumulativement par la même personne. Est également récupérable le salaire en nature de l'employé, telle la jouissance d'un appartement. Cependant, n'a pas la qualité de charge récupérable, le salaire d'un gardien qui n'effectue pas directement l'entretien mais qui ne réalise qu'un travail administratif de contrôle. 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 ; Enfin les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, visées dans le troisième poste du décret n° 87-713 du 26 août 1987, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Sont récupérables, selon les conditions fixées par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 (JO 3 juillet) (D. no 67-1171, 22 décembre 1967, JO 28 décembre) :

- les frais de mise en conformité des antennes permettant la réception de nouvelles chaînes de télévision. Mais, la mise à la charge d'un locataire d'une quote-part des frais d'installation d'un câble d'antenne collective suppose que l'usager ait accepté d'y être raccordé.

- La jurisprudence et certaines réponses ministérielles sont venues préciser le dispositif mis en place en indiquant que ne sont pas récupérables :

- Les dépenses d'entretien concernant les arbustes et végétaux plantés non dans les parties affectées à l'usage commun mais dans un jardin privatif autre que celui du locataire;

- Les frais de location d'une citerne de gaz liquéfié, les dépenses de gros entretien et de grosses réparations relatives à une installation de chauffage appartenant au bailleur (*Réponse ministérielle no 55822, JO AN Q. 14 janvier 1955, p. 132*) ;

- Les dépenses de personnel liées à la surveillance de l'immeuble (*Réponse ministérielle no 39047, JO AN Q. 12 décembre 1983, p. 5340*) ;

- Les frais d'envoi d'un avis d'échéance ou d'une quittance (*Réponse ministérielle no 56620, JO AN Q. 3 décembre 1984, p. 5333*) ;

- Les travaux de réfection du plancher et de la porte-fenêtre de l'appartement;

- Les dépenses tendant à remédier à la présence de graffiti;

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, lorsqu'elle n'apparaît pas de façon indépendante dans le budget communal, aucun produit n'ayant été voté et aucun taux n'ayant été fixé par le conseil municipal; ne sont pas récupérables également les frais d'assiette et de recouvrement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

- Les frais de débouchage des vides ordures ;

- Les frais de dératisation;

- Les frais de dégorgement de canalisations de vide-ordures.

Exemple de travaux qui incombent au locataire :

- Les grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil et à la charge du bailleur n'incluent pas les travaux nécessités par les fissurations des conduits de cheminée, qui incombent au locataire
- Les graffitis sont des dégradations volontaires dont les auteurs sont responsables et ne peuvent être assimilées à des travaux d'entretien
- L'article 1722 du Code civil impose certaines limites à l'obligation d'entretien pesant sur le bailleur lorsque la chose louée est détruite en totalité ou en partie, par cas fortuit. Destruction totale : Lorsque la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit, la résiliation intervient sans qu'il y ait lieu à dédommager le preneur. Si la destruction est due à la faute de l'une des parties, la résiliation est possible sur le fondement de l'article 1741 du Code civil avec des dommages et intérêts à la charge du responsable. Est détruite totalement la chose qui n'est plus apte à la destination en vue de

laquelle elle était louée. Destruction partielle : Lorsque la chose est détruite en partie, le preneur a la possibilité, soit de demander la diminution du prix, soit de demander la résiliation du bail. Ainsi, le bailleur n'a aucune obligation de réparation, toutefois, l'appréciation de l'étendue de la destruction de la chose qui exonère le bailleur de son obligation d'entretien appartient souverainement aux tribunaux. La jurisprudence tient en général compte de l'importance des travaux, de leur coût ainsi que des revenus de l'immeuble. Elle refuse ainsi d'exiger du bailleur des « dépenses importantes hors de proportion avec le revenu de l'immeuble », relativement à des travaux mis judiciairement à la charge du bailleur en application d'une réglementation postérieure à la conclusion du bail. En outre, la destruction partielle doit être due à un cas fortuit et ne doit pas résulter d'une faute du bailleur. Sera considéré comme fautif, le bailleur qui aura trop longtemps négligé d'exécuter les travaux qui étaient à sa charge ou entrepris des travaux sans attendre de recevoir des conseils suffisants. Cependant, c'est au locataire qu'incombe la charge de la preuve.

- Il est toutefois possible pour les parties de déroger aux règles légales relatives à l'obligation d'entretien du bailleur. Elles peuvent tout aussi bien valablement prévoir que toutes les charges d'entretien incombent au preneur, quelle qu'en soit la nature ou stipuler au contraire qu'elles incombent en totalité au bailleur. Entre ces deux extrêmes, toutes latitudes sont laissées aux parties. Toutefois, c'est au juge du fond qu'il appartient d'interpréter souverainement une clause ambiguë. En outre, dans la mesure où il s'agit de clauses dérogatoires du droit commun, elles doivent s'interpréter en cas d'ambiguïté en faveur du débiteur de l'obligation. Le fait pour le preneur, connaissant le mauvais état des lieux, d'en prendre possession n'équivaut pas à une renonciation de sa part d'exiger du bailleur le respect de son obligation d'entretien, dès lors que le bailleur n'en a pas été déchargé dans la convention. Ainsi, une clause par laquelle le preneur déclare accepter de prendre les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent est parfaitement valable et licite, mais doit être rédigée avec minutie et préciser si le bailleur est déchargé de son obligation d'entretien ou de son obligation de délivrance et d'entretien. A défaut, une telle clause ne dispenserait pas le bailleur de son obligation en remédiant à l'excès d'humidité d'une cave à usage d'entrepôt, défaut connu dudit bailleur. La réfection de la toiture d'un immeuble loué ne saurait être mise à la charge exclusive du propriétaire, au motif qu'elle lui incombe d'après les clauses du bail, sans qu'ait été recherché, comme il était demandé, si la nécessité de cette opération ne résulte pas, au moins pour partie, de l'inexécution par le locataire de son obligation d'entretien. En présence d'une clause du bail prévoyant que seules les grosses réparations au sens de *l'article 606 du Code civil* restent à la charge du bailleur, le ravalement des façades n'affectant pas le gros oeuvre et la structure de l'immeuble ne peut entrer dans les obligations du bailleur. En revanche, il a été jugé que les travaux de ravalement qui comportaient un traitement au silicone de la façade et le remplacement de panneaux de tôle concernaient le gros oeuvre et incombent ainsi au bailleur. Il en est de même des travaux de climatisation. Est abusive la clause interdisant au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur en raison d'un défaut d'entretien de l'immeuble.

- **PREAVIS REDUIT**

En présence de plusieurs colocataires, le préavis réduit bénéficie au seul colocataire qui peut justifier du préavis d'un mois.

- **CONVENTION DE COLOCATION SIGNEE ENTRE LES COLOCATAIRES**

Les colocataires peuvent signer entre eux une convention de colocation qui va régir les règles de vie et de répartitions des charges, dépenses, jouissance des lieux... Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, cette convention permet d'établir les bases de relations claires et bien définies évitant autant que faire se peut les litiges entre les colocataires.

TEXTES DE REFERENCE

- RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Télécharger les formulaires :

Etat des risques naturels et technologiques - Formulaire du Ministère : <http://www.prim.net/IAL.pdf>

Clause obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2006

En application de *l'article L. 125-5 du Code de l'environnement*, si le bien loué se situe dans une zone sismique ou dans le périmètre d'un Plan de prévention des risques naturels (PPRN) ou technologiques (PPRT) ou si le bien loué a fait l'objet d'une indemnisation suite à une catastrophe naturelle ou technologique le bailleur est tenu d'informer son locataire de la prévenance des risques naturels ou technologiques. Vendeurs et bailleurs ont ainsi depuis le 1^{er} juin 2006 l'obligation d'annexer au contrat de vente ou de location les pièces suivantes :

- Un formulaire dénommé « *état des risques* » établi moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de vente ou de location, en se référant au document communal d'informations qu'il pourra consulter en préfecture, sous-préfectures ou mairie du lieu où se trouve le bien ainsi que sur Internet
- *Une information écrite* précisant les sinistres sur le bien ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, pendant la période où le vendeur ou le bailleur a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé par écrit lors de la vente du bien.

Dans quelles communes s'applique cette obligation ?

Les communes dans lesquelles s'applique l'information relative à l'état des risques sont celles qui sont *situées dans une zone sismique ou une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles*, prescrit ou approuvé. Pour savoir si votre commune est concernée vous pouvez consulter la mairie, la préfecture ou bien le site www.prim.net animé par le ministère de l'écologie et du développement durable sur lequel un moteur est disponible pour connaître la situation de votre commune.

Cette information sur les risques est obligatoire dans les communes dont la liste est arrêtée par le préfet. Elle concerne les biens situés :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de *l'article L. 562-2 du Code de l'environnement* ;
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III (*décret du 14.5.91 : art. 4*).

Pour chacune des communes concernées, le préfet prend un arrêté précisant :

1°) La liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire.

2°) La liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer :

- dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, ainsi que dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables, le ou les documents graphiques ainsi que la note de présentation de ce plan ;

- dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit, les documents d'information élaborés à l'initiative d'une collectivité publique et tenus à la disposition du public, permettant une délimitation et une qualification de phénomènes ;

- dans les zones de sismicité, l'annexe prévue à *l'article 4 du décret du 14.5.91* ;

- le cas échéant, le ou les arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

A l'arrêté préfectoral est annexé pour chaque commune un dossier comprenant :

- un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques identifiés ;

- une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones concernées.

Les documents et le dossier peuvent être consultés dans les mairies des communes intéressées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département. Le préfet adresse une copie des arrêtés aux maires des communes concernées et à la chambre départementale des notaires.

L'état des risques annexé au contrat de location doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le bailleur conformément à *un modèle défini par arrêté ministériel* (modèle non encore disponible au jour de la rédaction des présentes). Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit.

Avant de rédiger l'état des risques, le propriétaire pourra consulter notamment les documents suivants (*article 2 du décret*) :

- des documents graphiques ;

- la note de présentation du PPRT ou du PPRNP ;

- des documents d'information du public sur les risques ;

- des documents relatifs à la répartition des arrondissements et cantons entre les zones de sismicité ;

- des documents élaborés à l'initiative d'une collectivité publique et tenus à la disposition du public, permettant une délimitation et une qualification de phénomènes ;

- des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;

- différentes annexes.

Les arrêtés seront affichés dans les mairies et publiés au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

L'obligation d'information sur les risques qui incombe aux bailleurs est applicable à compter du 1er juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits " constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ". Cette disposition ne s'applique donc qu'aux nouveaux entrants postérieurement à la date d'entrée en vigueur du dispositif.

A défaut d'annexion de l'état des risques ou à défaut d'information relative aux sinistres survenus, l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou la diminution du prix du loyer pour le locataire.

- **Décret 87-712 du 26 Août 1987**

Décret 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

Entrée en vigueur le 30 Août 1987

NOR : EQU8700032D

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 aux dites 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 99-667 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.

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

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-étoupe 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 luminescents ; 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.

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.

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.

- Décret 87-713 du 26 Août 1987

Décret 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

Entrée en vigueur le 30 Août 1987

NOR : EQU8700582D

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

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. 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 l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- 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 99-667 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.

Liste des charges récupérables.

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 privés et des parties communes.

1 Dépenses relatives :

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

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

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

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

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

A l'électricité ;

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

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

a) Exploitation et entretien courant :

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

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

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

III - Installations individuelles.

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

1 Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2 Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

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

1 Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2 Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3 Entretien de propreté (frais de personnel).

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

1 Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

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

2 a) Exploitation et entretien courant :

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

- les allées, aires de stationnement et abords ;
 - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
 - les aires de jeux ;
 - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
 - entretien du matériel horticole ;
 - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
- b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI - Hygiène.

1 Dépenses de fournitures consommables :

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

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

2 Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3 Elimination des rejets (frais de personnel).

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

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

2 Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

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

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

3 Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

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.

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.
