Bail Professionnel

Entre les soussignés

La communauté d'agglomération Gaillac - Graulhet représentée par son Président, Christophe GOURMANEL, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 octobre 2026,

ci après dénommée le Bailleur

ET

le Preneur, d'autre part

L'association Médipôle de Graulhet, représenté par son Président, Jean Philippe BOTMAN, habilité par

PREAMBULE

La Communauté d'agglomération loue à l'Association Médipôle dans le cadre d'un bail professionnel depuis le 1er juillet 2019 la maison de santé située sur la commune de Graulhet ;

Le bail a pris effet au 1er juillet 2019 pour une durée de 6 années, jusqu'au 30 juin 2025 reconduit tacitement pour une durée de 6 ans jusqu'au 1er juillet 2031.

Les services de la Communauté d'agglomération et l'Association Médipôle se sont rencontrées à plusieurs reprises au sujet de difficultés dans le cadre de la facturation des loyers,

Dans le cadre d'un protocole transactionnel, il a été convenu par les parties prenantes de renoncer réciproquement aux dettes et créances respectives.

Afin de repartir sur des relations saines, les parties ont convenu de conclure un nouveau bail professionnel qui se substitue au bail professionnel en vigueur et de revoir les conditions financières afférentes.

Article 1 – Objet du bail

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte :

L'immeuble, qui est situé 104 chemin des litanies à Graulhet, se compose de locaux et surfaces décrits en Annexe 1.

Les Parties conviennent expressément d'exclure le bénéfice des dispositions en vigueur du bail emphytéotique (Articles L451-1 à L451-13) du code rural et de la pêche maritime.

Article 2 – Durée du bail

La location sera consentie pour une durée de vingt années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er novembre 2026 pour se terminer le 31 octobre 2046.

Article 3 – Loyer

La présente location sera consentie moyennant un loyer principal mensuel de 8.10 euros du mètre carré occupé.

Ce loyer est calculé conformément au tableau en Annexe 2, accepté par les parties.

Il fera l'objet d'un titre émis par trimestre à terme échu en fonction de l'occupation des locaux.

Le présent loyer est établi sur la base d'une occupation totale des locaux.

En cas de vacance prolongée d'au moins deux (2) locaux pendant une durée continue supérieure à six (6) mois, les parties conviennent de se réunir afin de renégocier de bonne foi le montant du loyer, dans le but de préserver l'équilibre financier du contrat.

Cette renégociation tiendra compte de la durée et de l'importance de la vacance ainsi que des conditions de marché.

Dès que les locaux retrouvent une occupation complète, le loyer initial s'applique de plein droit.

Article 3bis – Charges locatives

La présente location sera assortie d'un montant de charges calculé mensuellement sur la base de 2.93 euros par m^2.

L'appel de charges sera facturé au trimestre au preneur et fera l'objet d'un titre.

En fin d'année N, aux vues des charges réellement constatées sur facture, une régularisation du montant des charges de l'année N dans la limite de 10% de l'année N-1 sera communiquée au preneur.

Un titre sera transmis en début d'année N+1 au preneur.

Article 4 – Modalités de la conclusion du bail

Le bail sera conclu selon la procédure de gré à gré.

Article 5 – Utilisation des lieux- Destination

Les locaux sont destinés exclusivement à l'activité de Maison de Santé Pluridisciplinaire. Le locataire devra veiller et ce que les locaux respectent cette destination. Les professions médicales et paramédicales seront exercées par des professionnels régulièrement inscrits et justifiant des diplômes exigés et des assurances responsabilités professionnelles.

Article 6 – Etat des lieux

Le preneur a pris possession de locaux neufs suite à réception depuis le 1er juillet 2019. Il n'y a donc pas lieu de faire d'état des lieux.

Néanmoins, un état des lieux de sortie sera obligatoirement réalisé, le preneur devant restituer les locaux en bon état.

Article 7. – Obligations du preneur

Le preneur jouira des lieux paisiblement et en bon père de famille sans y faire, ni souffrir qu'il y soit fait des dégradations. Il les maintiendra en bon état d'entretien et de réparations locatives et devra les rendre tels quels en fin de bail. Le locataire ne devra pas modifier la distribution des lieux, ni percer de mur sans l'autorisation préalable du bailleur.

Tous travaux qui seraient réalisés à l'initiative du preneur après l'entrée dans les lieux se feront sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à charge du preneur.

Par ailleurs, le preneur supportera sans indemnité tous les travaux nécessaires dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins, quels que soient leur importance ou leurs durées. Ces travaux feront l'objet d'une programmation établie en concertation avec le preneur.

Les améliorations ou installations resteront à la fin du bail propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Toutefois celui-ci pourra exiger la remise en état d'origine.

Le preneur s'engage par une obligation de moyens à maintenir les locaux constamment loués conformément à la destination prévue du bail, en recherchant l'occupation de la totalité des surfaces, par référence à la convention de partenariat ci-annexée.

Article 8. - Entretien Réparation travaux

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux qu'il utilise suivant notamment l'article 1754 du code civil. Il maintiendra les lieux loués en bon état général d'entretien et de toutes réparations locatives de telle sorte qu'en fin de bail et plus généralement à son départ ceux-ci soient rendus en bon état.

Le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (réparations aux gros murs ou aux voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures entières ; des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier). Seront comprises dans ces " grosses réparations " celles afférentes aux éléments qui sont indissociables des parties d'immeuble ainsi énumérées. Le bailleur supportera également les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants "

Le bailleur sera tenu de l'exécution des réparations normalement à la charge du bailleur conformément aux dispositions de l'article 1720 alinéa 2 du code civil. Il sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du preneur mais qui seraient nécessitées soit par le

défaut d’exécution du preneur comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, dans les lieux loués ou les parties communes ; ces réparations seront faites, après mise en demeure, le cas échéant, par les services ou prestataires du bailleur, aux frais du preneur défaillant.

Article 9 – Assurances

Le preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait de ses préposés, l'incendie, les explosions, le foudre, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les bris de glace.

Le preneur devra fournir annuellement à la communauté d’agglomération (service des assurances) et à première demande de cette dernière, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires. Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
De convention expresse, toutes indemnités dues au locataire par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur.

Article 10 - Cession et Sous locations

Le preneur est autorisé à sous louer les locaux ou une partie des locaux. Ces sous location devront être consenties afin que la spécificité pluri disciplinaire de la Maison de Santé soit assurée et que l’équilibre entre les différentes professions soit conservé.

Le preneur fera connaître son intention de sous louer au bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception mentionnant les noms et coordonnées du sous locataire. Il s’engage à faire respecter par chaque sous locataires les clauses et conditions du présent bail.

Aucune cession ou apport du présent bail n’est autorisée.

Article 11 – Interdictions

Il est interdit d’embarrasser ou occuper même temporairement les parties d’immeuble ne faisant pas l’objet de règlement de loyer.

Il est interdit d’exposer aucun objet aux fenêtres portes murs extérieurs hormis les plaques et enseignes d’un modèle agréé aux endroits prévus par le bailleur.

Si l'immeuble ou les locaux loués sont mis en vente, le locataire devra laisser visiter ces locaux aux heures convenues avec le bailleur au cours des jours ouvrables fixés d’un commun accord.

Il en sera de même au cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont l'expiration de cette location.

Article 12 - Interruption services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le preneur des interruptions.

Article 13 - Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournement dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués sauf en cas de faute démontrée du bailleur ayant entraîné un sinistre.

Article 14 – Résiliation

Le locataire pourra résilier le bail, à tout moment, en observant un délai de préavis de six mois avant cette date, par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur pourra résilier le présent contrat, à l'expiration du bail, par lettre recommandée avec avis de réception, en observant un préavis de six mois.

Article 15 – Clause résolutoire

À défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer ou du montant des charges dûment justifiées, et un mois après un commandement de payer rester infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit à la demande du bailleur.

Il en sera de même en cas de non-respect d'une des clauses de ce bail et en particulier en cas de défaut d'assurance du preneur.

Article 17 – Clause de substitution

Dès l'entrée en vigueur du présent bail, les dispositions du bail professionnel signé le 1er juillet 2019, toujours en vigueur cesseront de s'appliquer.

Le nouveau bail restera la seule relation contractuelle en vigueur entre les Parties.

Article 18 – Frais de timbre et droit au bail

Les frais de timbre et les droits de bail seront supportés par le preneur.

Article 19 – Election de Domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous les actes extra judiciaires ou de poursuites le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur à son siège situé 10 route de Técou 81600 Técou.

Article 20 – Dépôt au rang des minutes – Publicité foncière

La durée du présent bail étant supérieure à douze ans, ce bail devra être obligatoirement publié au fichier immobilier, conformément aux dispositions de l'article 28, 1°, b du décret n°55-22 du 4 janvier 1955.

Cet enregistrement implique la régularisation de la propriété de la parcelle assise du bâtiment avec la commune de GRAULHET.

Un nouveau document comprenant les mentions conformes aux règles de publicité foncière sera établi et signé puis fera l'objet d'un dépôt auprès service de la publicité foncière du Tarn.

Article 21 - FRAIS. ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Fait à Técou, en deux exemplaires

Le Bailleur

Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet

représentée par son Président Christophe GOURMANEL

Le Preneur

MEDIPOLE DE GRAULHET

représentée par son Président Jean Philippe BOTMAN

Annexe 1

Plans et surfaces

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAILLAC-GRAULHET – Construction d'une maison de santé pluriprofessionnelle – Tableau de surfaces actualisé 06/02/2017			
		Libellé	Surface utile
Observations			
MEDECINS			
	M.01	Cabinet médecin 1	22,08
	M.02	Cabinet médecin 2	22,23
	M.03	Cabinet médecin 3	21,93
	M.04	Cabinet médecin 4	21,98
		Cabinet médecin 5	0,00
	M.05	Secrétariat médical	20,92
		TOTAL MEDECINS	109,12
INFIRMIERS			
	I.01	Cabinet infirmier 1	21,60
	I.02	Cabinet infirmier 2	29,53
		TOTAL INFIRMIERS	51,13
PODOLOGUE			
	P.01	Atelier	10,89
	P.02	Salle de soins	22,29
	P.03	Salle de consultations	20,57
	P.04	Stérilisation	3,50
		TOTAL PODOLOGUE	57,25
ORTHOPTISTE			
	R.01	Cabinet	23,29
		TOTAL ORTHOPTISTE	23,29
PSYCHANALYSTE			
	Y.01	Cabinet	20,78
		TOTAL PSYCHANALYSTE	20,78
PSYCHOMOTRICIENNE			
	R.01	Cabinet	29,34
		TOTAL PSYCHOMOTRICIENNE	29,34
ORTHOPHONISTE			
		Cabinet	22,75
		TOTAL ORTHOPHONISTE	22,75
OSTEOPATHE			
	S.01	Cabinet	30,07
		TOTAL OSTEOPATHE	30,07
KYNESITHERAPEUTE			
	B.01	Bureau	14,77
		TOTAL KYNESITHERAPEUTE	14,77
LOCAUX COMMUNS			
	C.01	Sas	6,37
	C.02	Hall d'accueil	17,90
	C.03	Lieux d'attente RDC	43,77
	C.04	Lieux d'attente R+1	18,45
		Box d'attente petites urgences	0,00
	C.05	Coin repas/Salle de réunion commune	40,19
	C.06	Sanitaires publics	10,33
	C.07	Sanitaires + douches professionnels	31,62
	C.08	Local stockage propre	4,76
	C.09	Local de ménage	5,43
	C.10	Local déchets (DASRI + linge sale)	5,25
	C.11	Studio/Chambre de garde	21,46
	C.12	Salles de soins et de petites chirurgie	14,65
	C.13	Bureaux non affectés (kinésithérapeute)	61,43
	C.14	Rangement	0,00
		TOTAL LOCAUX COMMUNS	281,61
DEGAGEMENTS			
	D.01	RDC	74,60
	D.02	R+1	77,14
		TOTAL DEGAGEMENTS	151,74
LOCAUX TECHNIQUES			
	T.01	Local TGBT	5,80
	T.02	Local CF	5,12
	CH	Local chaufferie (zone ouverte sur toiture)	0,00
		TOTAL LOCAUX TECHNIQUES	10,92
TOTAL		TOTAL HORS LOCAUX DEGAGEMENTS ET TECHNIQUES	641,04
		BÂTIMENTS COMPRIS DEGAGEMENTS ET TECHNIQUES	803,70
EXTÉRIEURS			
	D.03	Porche couvert bâtiment	16,95


MAISON DE SANTE
ELEVATION SUD-EST
SUR CHEMIN DES TUANES
MAISON DE SANTE
ELEVATION NORD-EST
ELEVATION NORD OUEST
SUR BOULEVARD GENERAL LECLERC
ELEVATION SUD OUEST
NOMENCLATURE :
Correspondances références :
+/-0,00 = 137,96 sur les plans Topographique et Architecte.
+/-0,00 = 109,70 sur les plans des lots Techniques et Structure.
DOSSIER DES OUVRAGES EXÉCUTÉS -
PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON
DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
n° DOE 03 ELEVATIONS Echelle : 1/100°
PLAN A IMPRIMER EN COULEURS

Annexe 2

Clé de facturation loyer et charges

Facturation MSP Graulhet	Loyer				Charges			Total trimestriel	Total annuel
	Prix/m²	Nombre de m²	Coût trimestriel	coût annuel	Prix/m²	Coût trimestriel	coût annuel		
Ostéopathe	**8,10 €**	30	729,00 €	2 916,00 €	**2,93 €**	263,70 €	1 054,80 €	**992,70 €**	3 970,80 €
Infirmiers 1	**8,10 €**	22	534,60 €	2 138,40 €	**2,93 €**	193,38 €	773,52 €	**727,98 €**	2 911,92 €
Infirmiers 2	**8,10 €**	30	729,00 €	2 916,00 €	**2,93 €**	263,70 €	1 054,80 €	**992,70 €**	3 970,80 €
Podologue	**8,10 €**	57	1 385,10 €	5 540,40 €	**2,93 €**	501,03 €	2 004,12 €	**1 886,13 €**	7 544,52 €
Orthoptiste	**8,10 €**	23	558,90 €	2 235,60 €	**2,93 €**	202,17 €	808,68 €	**761,07 €**	3 044,28 €
Psychomotricienne	**8,10 €**	29	704,70 €	2 818,80 €	**2,93 €**	254,91 €	1 019,64 €	**959,61 €**	3 838,44 €
Psychanalyste	**8,10 €**	21	510,30 €	2 041,20 €	**2,93 €**	184,59 €	738,36 €	**694,89 €**	2 779,56 €
Orthophoniste	**8,10 €**	22,75	552,83 €	2 211,30 €	**2,93 €**	199,97 €	799,89 €	**752,80 €**	3 011,19 €
Local Psychologue	**8,10 €**	15	364,50 €	1 458,00 €	**2,93 €**	131,85 €	527,40 €	**496,35 €**	1 985,40 €
Médecin 1	**8,10 €**	*27,5*	668,25 €	2 673,00 €	**2,93 €**	241,73 €	966,90 €	**909,98 €**	3 639,90 €
Médecin 2	**8,10 €**	27,5	668,25 €	2 673,00 €	**2,93 €**	241,73 €	966,90 €	**909,98 €**	3 639,90 €
Médecin 3	**8,10 €**	27,5	668,25 €	2 673,00 €	**2,93 €**	241,73 €	966,90 €	**909,98 €**	3 639,90 €
Médecin 4	**8,10 €**	*27,5*	668,25 €	2 673,00 €	**2,93 €**	241,73 €	966,90 €	**909,98 €**	3 639,90 €
Kinésithérapeutes	**8,10 €**	*61,43*	1 492,75 €	5 971,00 €	**2,93 €**	539,97 €	2 159,88 €	**2 032,72 €**	8 130,87 €
		421,18	**10 234,67 €**	**40 938,70 €**		**3 702,17 €**	**14 808,69 €**	**13 936,85 €**	55 747,38 €

Annexe 3

Statuts Association Médipole

STATUTS de l'association MEDIPOLE DE GRAULHET

Article 1

Il est fondé entre les adhérents aux présents statuts une association régie par la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, ayant pour titre MEDIPOLE DE GRAULHET.

Article 2

Cette association a pour but la création d'un pole de santé pluridisciplinaire.

La durée de l'association sera celle du temps nécessaire à la constitution d'une nouvelle entité juridique .

Article 3

Le siège social est fixé à l'hôpital local, Boulevard de la liberté 81301 Graulhet. Il pourra être transféré à tout moment sur proposition du conseil d'administration et ratification de l'assemblée générale

Article 4

L'association se compose de :

_ Membres actifs ou adhérents

_ Membres associés

Article 5 Admission

Pour faire partie de l'association, il faut être agréé par le bureau qui statue, lors de chacune de ses réunions, sur les demandes d'admission présentées .

Article 6

_ Sont membres actifs ceux qui ont pris l'engagement de verser annuellement une cotisation fixée chaque année par l'assemblée générale.

_ Sont membres associés ceux qui sont les représentants des collectivités locales, les personnalités et les représentants d'organismes publics pouvant apporter un soutien aux objectifs de l'association.

Article 7

La qualité de membre de l'association se perd par :

_ La démission ;

_ Le décès ;

_ La radiation prononcée par le conseil d'administration pour non-paiement de la cotisation ou pour motif grave, l'intéressé ayant été invité par lettre recommandée à se présenter devant le bureau pour fournir des explications.

Article 8

Les ressources de l'association comprennent :

1. Le montant des droits d'entrée et de cotisations qui sont précisés par l'assemblée générale

2. L'association peut faire appel à toutes les sources de financement autorisées par la loi pour réaliser ses buts et assurer son fonctionnement

Article 9 Conseil d'administration

L'association est dirigée par un conseil de 6 membres minimum élus pour 1 année par l'assemblée générale. Les membres sont rééligibles.

Le conseil d'administration choisit parmi ses membres, au scrutin secret, un bureau composé de :

1.Un(e) président(e) ;

2.Un(e) vice-président(e) ;

3.Un(e) secrétaire et, s'il y a lieu, un(e) secrétaire adjoint(e) ;

4.Un(e) trésorier(e).

Les membres du bureau exercent une responsabilité partagée pour les actes de l'association.

Le conseil est renouvelé tous les ans .

En cas de vacances, le conseil pourvoit provisoirement au remplacement de ses membres. Il est procédé à leur remplacement définitif par la plus prochaine assemblée générale. Les pouvoirs des membres ainsi élus prennent fin à l'époque où devrait normalement expirer le mandat des membres remplacés.

Article 10 Réunion du conseil d'administration

Le conseil se réunit une fois au moins tous les six mois, sur convocation du président, ou sur la demande du quart de ses membres

Les décisions sont prises à la majorité des voix .

. Tout membre du conseil qui, sans excuse, n'aura pas assisté à trois réunions consécutives pourra être considéré comme démissionnaire.

Article 11 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire comprend tous les membres de l'association à quelque titre qu'ils soient affiliés. L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année au moins une fois par an. Quinze jours au moins avant la date fixée, les membres de l'association sont convoqués par les soins du secrétaire. L'ordre du jour est indiqué sur les convocations. Le président, assisté des membres du bureau, préside l'assemblée et expose la situation morale de l'association. Le trésorier rend compte de sa gestion et soumet le bilan à l'approbation de l'assemblée.

Les membres associés participent , mais avec voix consultative .

Il est procédé, après épuisement de l'ordre du jour, au remplacement, au scrutin secret, des membres du conseil sortants.

Ne devront être traitées, lors de l'assemblée générale, que les questions soumises à l'ordre du jour

En cas d' empêchement, un membre actif peut donner un bon pouvoir.

L'assemblée générale peut valider des décisions si la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Article 12 Assemblée générale extraordinaire

En cas de vacances, le conseil pourvoit provisoirement au remplacement de ses membres. Il est procédé à leur remplacement définitif par la plus prochaine assemblée générale. Les pouvoirs des membres ainsi élus prennent fin à l'époque où devrait normalement expirer le mandat des membres remplacés.

Article 10 Réunion du conseil d'administration

Le conseil se réunit une fois au moins tous les six mois, sur convocation du président, ou sur la demande du quart de ses membres

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

Tout membre du conseil qui, sans excuse, n'aura pas assisté à trois réunions consécutives pourra être considéré comme démissionnaire.

Article 11 Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire comprend tous les membres de l'association à quelque titre qu'ils soient affiliés. L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année au moins une fois par an. Quinze jours au moins avant la date fixée, les membres de l'association sont convoqués par les soins du secrétaire. L'ordre du jour est indiqué sur les convocations. Le président, assisté des membres du bureau, préside l'assemblée et expose la situation morale de l'association. Le trésorier rend compte de sa gestion et soumet le bilan à l'approbation de l'assemblée.

Les membres associés participent, mais avec voix consultative.

Il est procédé, après épuisement de l'ordre du jour, au remplacement, au scrutin secret, des membres du conseil sortants.

Ne devront être traitées, lors de l'assemblée générale, que les questions soumises à l'ordre du jour

En cas d' empêchement, un membre actif peut donner un bon pouvoir.

L'assemblée générale peut valider des décisions si la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Article 12 Assemblée générale extraordinaire

Si besoin est, ou sur la demande de la moitié plus un des membres inscrits, le président peut convoquer une assemblée générale extraordinaire, suivant les formalités prévues par l'article 11.

Article 13 Règlement intérieur

Un règlement intérieur peut être établi par le conseil d'administration, qui le fait alors approuver par l'assemblée générale. Ce règlement éventuel précise certains points des statuts, notamment ceux qui ont trait à l'administration interne de l'association.

Article 14 Dissolution

La dissolution de l'association se fera quand l'entité juridique de la maison de santé pluridisciplinaire sera créée. Une assemblée générale entérinera la décision.

Annexe 4

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

EN VIGUEUR AU 01 OCTOBRE 2026

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

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 30 AOÛT 1987

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.

Voir les versions | Comparer les versions | Textes liés

Article 1 bis

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 01 AOÛT 1999

Création 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.

Voir les versions | Comparer les versions | Textes liés

Article 2

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 30 AOÛT 1987

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.

Voir les versions | Comparer les versions

Annexes (Article Annexe)

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives. (Article Annexe)

Annexe

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 30 AOÛT 1987

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.