

Grille n°2 – Articles 606, 1719, 1720, 1721 du Code civil

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation		
			RC ⁽¹⁾	GE ⁽²⁾	EC ⁽³⁾	Propr.	Gest.	
1 / CLOS, COUVERT ET DISTRIBUTION								
01-A Gros-œuvre et structure								
	Fondations	a structure	●				●	
	Vide-sanitaire	a accès (trappe, porte...)		●				●
		b vide-sanitaire (circulations)		●				●
	Murs porteurs	structure	●				●	
	Génie civil locaux techniques	structure	●				●	
	Façades (y compris bandeaux et acrotères...)	structure	●				●	
	Planchers (dalles, etc...)	structure	●				●	
	Escaliers (y compris escaliers de secours...)	structure	●				●	
01-B Maçonnerie intérieure								
	Cloisons	a restructuration, modification ou mise aux normes					●	
		b réfection		●				●
	Isolation par l'intérieur	a création					●	
		b modification		●				●
		c réfection		●				●
01-C Couverture - étanchéité								
	Charpente	a réfection complète	●				●	
		b réfection partielle		●				●
		c réparation ou entretien			●			●
	Couverture	a réfection complète	●				●	
		b réfection partielle		●				●
		c réparation ou entretien			●			●
	Toiture terrasse - étanchéité	a réfection complète	●				●	
		b réfection partielle ou réparation ponctuelle		●				●
		c entretien			●			●
	Toiture terrasse : isolation	a pose ou mise aux normes					●	
		b réfection complète	●				●	
		c réfection partielle ou réparation ponctuelle		●				●
	Acrotères, pénétrations, etc...	réfection		●			●	
	Joint de dilatation (étanchéité)	réfection		●			●	
	Descentes EP, Cheneaux	a réfection ou remplacement		●			●	
		b entretien			●			●
	Edicules techniques	réfection		●			●	
	Protections sécurité (crinolines)	a mise en place ou mise aux normes					●	
		b remplacement	●				●	
		c entretien			●			●
01-D Façades (hors structures)								
	Revêtements + isolations extérieures	a pose					●	
		b remplacement ou réfection complète	●				●	
		c réparation ponctuelle		●				●
		d entretien + lavage			●			●
	Revêtement façade sans isolation extérieure	a réfection / ravalement complet	●				●	
		b réparation ponctuelle		●				●
		c entretien + lavage			●			●

⁽¹⁾ Renouvellement des composants - ⁽²⁾ Gros entretien - ⁽³⁾ Entretien courant

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
01 - E Menuiseries extérieures							
	Menuiseries extérieures : fenêtres	a remplacement généralisé	●	●		●	
		b remplacement ponctuel		●		●	
		c réparation et entretien			●		●
	Protections (volets, etc...), occultations	a remplacement généralisé	●			●	
		b remplacement ponctuel		●		●	
		c réparation et entretien			●		●
	Joints, quincaillerie	a remplacement		●			●
		b réparation et entretien			●		●
	Fermetures à rez de chaussée	a installation					●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
01 - F Menuiseries intérieures							
	Parties communes	a remplacement		●			●
		b réparation			●		●
		c entretien			●		●
	Locaux techniques et autres gaines techniques	a remplacement		●			●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●
	Parties privatives	a remplacement		●			●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●
01 - G Serrurerie (métallerie, sécurité)							
	Parties communes et privatives	a remplacement		●			●
		b réparation et entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a remplacement		●			●
		b réparation et entretien			●		●
	Cas spécifiques (ex : garde-corps)	a remplacement		●		●	●
		b réparation et entretien			●		●

2 / ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

02 - A Production chauffage - ECS							
	Energie (gaz, fuel...) Changement d'énergie	a réfection complète	●				●
		b réfection partielle		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Production chauffage P3 - Gestionnaire	a installation				●	
		b remplacement total	●			●	
		c réfection partielle		●			●
		d réparation et entretien			●		●
	Distribution chauffage	a installation				●	
		b remplacement	●			●	
		c réfection partielle		●			●
		d réparation et entretien			●		●
	Radiateurs (ou réseau sols)	a installation				●	
		b remplacement total	●			●	
		c réfection partielle		●			●
		d réparation et entretien			●		●
	Production ECS	a installation ou mise aux normes				●	
		b remplacement total	●			●	
		c réfection partielle		●			●
		d réparation et entretien			●		●
	Distribution ECS	a installation ou mise aux normes				●	
		b remplacement total	●			●	
		c réfection partielle		●			●
		d réparation et entretien			●		●
	Divers : ex. pompes...	a création					●
		b réparation et entretien			●		●

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
02 - B Plomberie Sanitaire							
	Réseau extérieur	a réfection complète	●			●	
		b réfection partielle		●		●	
		c réparation et entretien			●		●
	Réseau EF	a réfection complète	●			●	
		b réfection partielle		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Appareils sanitaires et robinetterie	a renouvellement généralisé	●				●
		b renouvellement partiel		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Evacuations	a réfection complète	●			●	
		b réfection partielle		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Divers : ex. traitement d'eau	a création ou mise aux normes				●	
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
02 - C Ventilation mécanique contrôlée							
	Extracteurs (en toiture)	a remplacement	●			●	
		b réparation et entretien			●		●
	Réseau extérieur (en toiture) et intérieur	a réfection complète	●			●	
		b réfection partielle		●		●	
		c réparation et entretien			●		●
	Appareillage : bouches d'extraction	a renouvellement		●			●
		b réparation			●		●
		c entretien (nettoyage)			●		●
	Appareillage : entrées d'air	a réfection		●			●
		b réparation			●		●
		c entretien (nettoyage)			●		●
	Ventilation spécifique cuisines	a réfection complète	●			●	
		b réfection ponctuelle			●		●
		c réparation et entretien			●		●
	Cas particulier : ventilation statique			●		●	
02 - D Electricité : courants forts							
	Transformateur EDF Local TGBT	installation ou mise aux normes	●			●	
	Comptage protection	a installation ou mise aux normes				●	
		b réfection complète		●		●	
		c réfection ponctuelle		●			●
		d réparation et entretien			●		●
	Distribution courants forts	a installation ou mise aux normes				●	
		b réfection complète	●			●	
		c réfection partielle		●			●
		d réparation et entretien			●		●
	Appareillage parties communes et privatives	a installation ou mise aux normes	●			●	
		b réfection complète	●				●
		c réfection ponctuelle			●		●
		d réparation et entretien			●		●
	Appareillage parties spécifiques (ex. cuisines)	a installation ou mise aux normes	●			●	
		b réfection complète	●				●
		c réfection ponctuelle		●			●
		d réparation et entretien			●		●
	Eclairage extérieur	a installation ou mise aux normes	●			●	
		b réfection complète	●			●	
		c réfection partielle		●			●
		d réparation et entretien			●		●

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
02 - E Electricité : courant faibles > téléphonie et télévision							
	Distribution courants faibles	a installation ou mise aux normes	●				●
		b réfection complète		●			●
		c réfection partielle, réparation, entretien			●		●
	Appareillage parties communes et privatives	a installation ou mise aux normes	●				●
		b réfection complète		●			●
		c réfection partielle, réparation, entretien			●		●
	Parties spécifiques (ex. cabines téléphoniques)	a installation ou mise aux normes	●				●
		b réfection complète		●			●
		c réfection partielle, réparation, entretien			●		●
02 - F Electricité : autres cas							
	Exemple : sonorisation	a installation ou mise aux normes	●				●
		b réfection complète		●			●
		c réfection partielle, réparation, entretien			●		●
02 - G Ascenseurs							
	Machinerie	a mise aux normes	●			●	
		b remplacement	●			●	
		c réparation		●			●
		d entretien			●		●
	Cabines, portes palières	a mise aux normes	●			●	
		b remplacement	●			●	
		c réparation		●			●
		d entretien			●		●
02 - H Evacuation des ordures ménagères							
	Pelles vide-ordures	a remplacement		●			●
		b réparation, entretien			●		●
	Gaines et réception vide-ordures	a réfection complète	●			●	
		b réfection partielle, réparation, entretien			●		●
	Locaux ordures ménagères (ex. tri sélectif...)	a installation	●			●	
		b réfection		●			●
		c réparation, entretien			●		●
	Evacuation des ordures ménagères	selon ramassage municipal					●
02 - I Désinfection 3 D							
	Ensemble du bâtiment (sous-sol, gaines...)				●		●
	Vide-ordures				●		●

3 / REVÊTEMENTS

03 - A Revêtements de sols							
	Parties communes	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●
	Parties privatives	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●
03 - B Revêtements muraux							
	Parties communes	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●
	Parties privatives	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°2

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
03 - C	Plafonds (revêtements ou faux-plafonds)						
	Parties communes	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●
	Parties privatives	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●

4 / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

	Clôture ou murs d'enceinte	a remplacement	●				●
		b réfection partielle, réparation		●			●
		c entretien			●		●
	Accès (ex. barrières ou portail...)	a remplacement	●				●
		b réparation, entretien			●		●
	Voirie et stationnement (en surface)	a réfection complète	●				●
		b réfection partielle		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Stationnement extérieur fermé (box, garages)	a réfection complète	●				●
		b réfection partielle		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Equipements extérieurs (aires de jeux, bancs...)	a réfection complète		●			●
		b réfection partielle		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Espaces verts	a remplacement ou transformation		●			●
		b entretien (taille, élagage, abattage)		●			●
		c désouchage, traitement racines			●		●

5 / SÉCURITÉ

	Isolation coupe-feu, enclouement	a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Désenfumage	a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	RIA, colonnes sèches	a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Alarmes incendie	a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Détection incendie	a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Eclairage de sécurité	a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Signalisation	a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Extincteurs	a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement		●			●
		c réparation et entretien			●		●
	Equipements à l'extérieur (bornes incendie...)	a création ou mise aux normes	●				●
		b réparation et entretien			●		●

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire – Grille n°2

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
6 / ÉQUIPEMENTS DIVERS							
	Cabines sanitaires multifonctions	a remplacement	●			●	
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●
	Mobilier	a création, remplacement		●			●
		b réparation			●		●
		c entretien			●		●
	Laverie	a création, remplacement		●			●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●
	Bar	a création, remplacement		●			●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●
	Cuisines	a création ou mise aux normes	●			●	
		b remplacement	●				●
		c réparation		●			●
		d entretien			●		●
	Autres	a création, remplacement		●			●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●

NOTA

Lorsque l'affectation propriétaire/gestionnaire n'est pas spécifiée dans la grille, elle doit être déterminée par les parties en fonction de leurs responsabilités conventionnelles.

Le remplacement s'entend à l'identique et lorsque le produit a atteint sa durée de vie normale.

Toute intervention non recensée dans la présente liste pourra faire l'objet d'un accord entre les parties, en termes de répartition de responsabilité.

La répartition IFRS entre renouvellement de composants et GE s'analysera en fonction du montant des travaux. IFRS (International financial Reporting Standard) : normes comptables applicables depuis 2005.