

BULLETIN OFFICIEL DES ARMEES



Edition Chronologique n°4 du 18 janvier 2013

PARTIE PERMANENTE
Direction générale de la gendarmerie nationale (DGGN)

Texte n°14

CIRCULAIRE N° 102000/GEND/DSF/SDIL/2BR
relative à la gestion des charges d'occupation au sein de la gendarmerie.

Du 28 décembre 2011

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA GENDARMERIE NATIONALE : *direction des soutiens et des finances ; sous-direction de l'immobilier et du logement ; bureau du budget et de la réglementation.*

CIRCULAIRE N° 102000/GEND/DSF/SDIL/2BR relative à la gestion des charges d'occupation au sein de la gendarmerie.

Du 28 décembre 2011

NOR D E F G 1 1 5 2 6 3 4 C

Références :

Code de la construction et de l'habitation.
Code de la défense.
Code de l'environnement.
Code général des collectivités territoriales.
Code général des impôts.
Code général de la propriété des personnes publiques, articles D. 2124-75 et D. 2124-76.
Code de la santé publique (nouvelle partie législative).
Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (n.i. BO ; JO du 30 août 1987, p. 9976) modifié.
Instruction n° 20000/DEF/GEND/LOG/AI du 24 juillet 1992 (n.i. BO).
Instruction n° 6100/DEF/GEND/PM/LOG/AI/3 du 23 mars 1998 (BOC, p. 1471 ; BOEM 502.4) modifiée.
Instruction n° 30000/GEND/2SF/SDI du 23 octobre 2009 (BOC N° 44 du 13 novembre 2009, texte 14 ; BOEM 502.4).
Circulaire n° 90000/GEND/DSF/SDIL du 23 mars 2010 (BOC N° 18 du 30 avril 2010, texte 16 ; BOEM 502.4).

Pièce(s) Jointe(s) :

Douze annexes.

Textes abrogés :

Circulaire n° 41250/DEF/GEND/AI/BS du 22 août 1979 (n.i. BO).
Circulaire n° 32200/DEF/GEND/2SF/SDI/BLR du 26 mai 2009 (BOC N° 22 du 26 juin 2009, texte 6 ; BOEM 502.4).
Note-express n° 10950/DEF/GEND/PM/IE/LR du 15 juillet 2003 (n.i. BO).

Classement dans l'édition méthodique : BOEM 502.4

Référence de publication : BOC N°4 du 18 janvier 2013, texte 14.

SOMMAIRE

Préambule.

1. FONDEMENTS.

1.1. Champ d'application.

1.2. Dispositif législatif et réglementaire.

1.3. Principes généraux.

2. ATTRIBUTIONS DES DIFFÉRENTS ACTEURS.

2.1. Le commandant de caserne.

2.2. Le groupement (ou échelon assimilé).

2.2.1. Attributions générales.

2.2.2. Logements hors caserne.

2.3. La région (responsable d'unité opérationnelle) ou autorité assimilée - sections affaires immobilières.

2.4. Le centre administratif et financier zonal de la gendarmerie ou organisme assimilé.

3. MODALITÉS DE RECOUVREMENT.

3.1. Règlement des factures à titre provisoire.

3.2. Paiement des précomptes de charges par les parties prenantes individuelles.

3.3. Règlement à titre définitif.

4. LA GESTION EN RÉGIE.

4.1. L'eau.

4.1.1. Généralités.

4.1.2. Principes.

4.2. L'eau chaude sanitaire.

4.2.1. Généralités.

4.2.2. Établissement des coûts.

4.3. Le chauffage.

4.3.1. Généralités.

4.3.2. Règles applicables aux ensembles immobiliers dont la facturation des charges de chauffage n'est pas individualisée par logement.

4.3.3. Règles applicables aux logements dont la facturation des charges de chauffage est individualisée par logement.

4.3.4. Précisions sur les montants facturés à prendre en compte pour les parties prenantes individuelles.

4.3.5. Frais de location ou de consignation des citernes de combustibles.

4.3.6. Ramonage.

4.4. L'électricité.

4.4.1. Ventilation mécanique contrôlée - chaufferie (étincelle chaudière, sous-station, etc.) - appareil de climatisation collectif - facturation collective d'électricité à usage domestique.

4.4.2. Ascenseur.

4.4.3. Éclairage des communs.

4.5. Les taxes et redevances.

4.5.1. Enlèvement des ordures ménagères.

4.5.2. Taxe de balayage.

4.6. Hygiène et prophylaxie.

4.6.1. Ordures ménagères.

4.6.2. Dératisation et désinsectisation.

4.6.3. Vidange et curage des puits et fosses.

4.7. Gestion des stocks, compteurs et abonnements.

4.7.1. Gestion des stocks.

4.7.2. Compteurs et abonnements.

4.8. Antennes collectives, ascenseurs et monte-charges.

4.8.1. Antennes collectives.

4.8.2. Ascenseurs et monte-charges.

4.9. Entretien des espaces verts collectifs et des parties communes.

4.9.1. Espaces verts collectifs.

4.9.2. Parties communes intérieures des immeubles bâtis.

4.10. Cas particuliers des cercles mixtes, clubs sportifs et autres structures hébergées (salon de coiffure, maison d'assistante maternelle, etc.).

5. LA GESTION DES LOGEMENTS HORS CASERNE.

5.1. Généralités.

5.2. Détermination de la part des parties prenantes individuelles.

5.3. Dispositions particulières aux logements hors caserne.

5.3.1. Fourniture de l'eau chaude et froide.

5.3.2. Énergie de chauffage de l'eau chaude sanitaire.

5.3.3. Entretien de propreté des parties communes intérieures et élimination des déchets.

5.3.4. L'électricité.

5.3.5. Frais de rôle.

5.3.6. Entretien des parties privatives.

6. TEXTES ABROGÉS.

ANNEXE(S)

ANNEXE I. TABLEAU DE RÉPARTITION DES TÂCHES DE CHAQUE ÉCHELON.

ANNEXE II. TABLEAU DE RÉPARTITION DES CHARGES.

ANNEXE III. PROCÈS-VERBAL DE RÉPARTITION D'UNE FACTURE D'EAU-QUOTE PART DES PARTIES PRENANTES INDIVIDUELLES - PROCÉDURE MANUELLE.

ANNEXE IV. PROCÈS-VERBAL DE RÉPARTITION D'UNE FACTURE DE COMBUSTIBLE OU D'ÉNERGIE-CHAUFFAGE COLLECTIF ET EAU CHAUDE SANITAIRE.

ANNEXE V. PROCÈS-VERBAL DE RÉPARTITION D'UNE AUTRE FACTURE.

ANNEXE VI. DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES EN MATIÈRE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MENAGÈRES.

ANNEXE VII. LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES [DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOÛT 1987 (A)].

ANNEXE VIII. EXEMPLE DE COMPTE DE COPROPRIÉTÉ.

ANNEXE IX. EXEMPLE DE RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES D'UNE COPROPRIÉTÉ.

ANNEXE X. EXEMPLE DE PROCES-VERBAL DE RÉPARTITION DES CHARGES POUR UN LOGEMENT HORS CASERNE.

ANNEXE XI. EXEMPLE DE RÉPARTITION DES CHARGES D'OCCUPATION ENTRE LES OCCUPANTS SUCCESSIFS D'UN LOGEMENT HORS CASERNE.

ANNEXE XII. DÉTERMINATION DES CONSOMMATIONS D'EAU.

Préambule.

Les dépenses d'énergie, de fluides ou de prestations liées aux logements des militaires de la gendarmerie (concession par nécessité absolue de service ou utilité de service, logement militaire familial), aux locaux de service et techniques, ainsi qu'aux diverses structures hébergées, génèrent des charges d'occupation à répartir entre les différentes parties prenantes.

La gestion de ces charges d'occupation est soumise à une réglementation simple mais complète et d'application uniforme.

L'objectif de la démarche est l'automatisation du traitement des charges d'occupation pour un meilleur rapport coût/efficacité. La réduction et la rationalisation des tâches de chacun des échelons de gestion permettra d'alléger la charge globale de travail.

La présente circulaire participe à la simplification du traitement des tâches administratives. Elle apprécie le plus justement possible les intérêts de l'État et ceux des parties prenantes individuelles (PPI). À cet égard, elle prend en compte l'originalité de la situation du « gendarme-occupant » d'un logement concédé par nécessité absolue de service. Cette situation diffère en effet sur certains points de celle d'un locataire ordinaire dont les charges sont fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 (A) (cf. annexe VII.).

Ainsi, la présente circulaire fixe pour l'ensemble des cas des règles équitables. Elle s'efforce d'intégrer la multiplicité des situations, en s'inspirant des règles du droit commun.

La diversité des régimes juridiques des ensembles immobiliers de la gendarmerie, la variété des installations et la pluralité des modes de facturation conduisent nécessairement à opérer des choix parmi les nombreux paramètres qui entrent en ligne de compte dans les calculs de répartition des charges d'occupation.

Les critères retenus privilégient l'un des trois facteurs suivants, qui peuvent être combinés :

- équité entre les PPI ;
- simplification en vue de l'allègement des coûts de gestion ;
- simplification par rapprochement avec les règles du droit commun.

Ainsi, conformément au droit commun, certaines dépenses imputées ne correspondent pas à la rétribution d'un usage direct, mais à la mise à disposition d'un service (exemple : les charges de chauffage ou d'entretien ménager sont dues même si l'occupant, en permission ou en déplacement, est absent de son logement).

L'attention est par ailleurs tout spécialement appelée sur le nécessaire équipement de compteurs divisionnaires d'eau froide dans tous les logements gérés en régie. Il s'agit là d'une obligation impérieuse à laquelle seule une décision motivée et opposable permettra de déroger car elle satisfait l'objectif d'équité entre les parties prenantes qui sont placées dans la même situation.

1. FONDEMENTS.

1.1. **Champ d'application.**

La présente circulaire s'applique aux logements ainsi qu'aux locaux de service et techniques, se trouvant en ou hors (1) caserne (domaniale ou locative) et attribués aux militaires de la gendarmerie, ou affectés aux cercles mixtes, clubs sportifs et autres structures hébergées.

Elle concerne ainsi les logements concédés par nécessité absolue de service ou utilité de service aux militaires en activité ou autorisés à occuper temporairement un logement (sursis d'évacuation, etc.).

Elle concerne également les logements familiaux des militaires de la gendarmerie ne bénéficiant pas d'une concession de logement et ouverts selon les disponibilités du parc immobilier contre paiement d'une redevance d'occupation.

Elle ne s'applique pas aux militaires autorisés par décision ministérielle à occuper un logement personnel et aux hébergements attribués aux gendarmes adjoints volontaires ou aux militaires du corps de soutien non chargés de famille.

1.2. **Dispositif législatif et réglementaire.**

L'article L. 4145-1. du code de la défense créé par l'article 9. de la loi n° 2009-971 du 3 août 2009 dispose que les officiers et sous-officiers de gendarmerie, du fait de la nature et des conditions d'exécution de leurs missions, sont soumis à des sujétions et des obligations particulières en matière d'emploi et de logement en caserne.

L'article D. 2124-75. du code général de la propriété des personnes publiques dispose, à propos des officiers et sous-officiers de gendarmerie, que : « Les personnels de tous grades de la gendarmerie nationale en activité de service et logés dans des casernements ou des locaux annexés aux casernements bénéficient d'une concession de logement par nécessité absolue de service. ».

Conformément aux dispositions de l'article D. 2124-76. du même code, « La gratuité du logement accordé en application de l'article D. 2124-75. s'étend à la fourniture de l'eau à l'exclusion de toutes autres fournitures. ».

1.3. Principes généraux.

1^{er} principe. Les charges imputables à l'État et aux PPI que sont les occupants et les différents organismes hébergés (cercles-mixtes, clubs sportifs et artistiques, etc.) doivent être strictement séparées et individualisées. Elles sont, autant que faire se peut, calculées en fonction d'éléments objectifs tels que la consommation réelle (eau, énergie, etc.) ou au prorata des surfaces habitables des locaux de service et techniques (LST) et des logements (2) et du temps d'occupation (c'est-à-dire la période d'attribution du logement). Chaque catégorie fait l'objet d'un procès-verbal de répartition particulier.

2^e principe. La période d'occupation du logement attribué est à apprécier à partir de critères objectifs liés à la notion d'occupation effective du logement, matérialisée par les dates de remise et de restitution des clés effectuées lors de l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie (3). Néanmoins, en cas de chevauchement dans les périodes d'attribution, la date d'occupation prise en compte pour le calcul de régularisation du nouveau logement correspondra au jour J+1 de la date d'évacuation du logement précédent.

3^e principe. Sauf dispositions contraires, les charges (abonnements et consommation) liées aux équipements internes des logements incombent en totalité à l'occupant (téléphone personnel, gaz, électricité, abonnement à un réseau de télédiffusion par câble ou satellite, climatiseur personnel, etc.).

4^e principe. La gestion des charges s'effectue directement en régie pour les casernes (domaniales ou locatives) et certains ensembles immobiliers aussi bien domaniaux que pris à bail. Elle s'effectue au vu des renseignements fournis par les gestionnaires civils pour les logements hors caserne.

5^e principe. Chaque occupant est informé, à titre personnel, de la totalité des charges financières qui lui incombent. Leur recouvrement se fait par appel de charges mensuel selon le principe de la retenue sur solde (ou tout autre mode de règlement en cas d'impossibilité) après communication à chaque intéressé d'un relevé individuel indiquant les différentes natures de prestations à l'origine des prélèvements.

2. ATTRIBUTIONS DES DIFFÉRENTS ACTEURS.

L'automatisation du traitement des factures relatives aux charges d'occupation impose une répartition claire des missions de chacun des échelons concourant à ces opérations.

2.1. Le commandant de caserne.

Il rend compte au centre administratif et financier zonal de la gendarmerie (CAFZ) ou à l'organisme assimilé, selon les modalités définies par ce dernier, des dates :

- d'occupation et de libération de chaque logement, avec les relevés des index des compteurs consécutifs à la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie (4) ;
- de début et de fin de période de chauffage pour le(s) système(s) de chauffage collectif de la caserne (5).

Pour ce qui concerne les charges, il fait relever les index des différents compteurs d'eau froide et d'eau chaude sanitaire des PPI au moins une fois par an (6). Pour les casernes neuves ou pour lesquelles le réseau d'eau a récemment fait l'objet de travaux lourds, un relevé mensuel ou trimestriel peut être envisagé la première année afin de permettre la détection de toute malfaçon dans les travaux réalisés (fuite, dysfonctionnement de

compteurs). À titre exceptionnel, les casernes particulièrement anciennes peuvent faire l'objet d'une fréquence de suivi identique sur une plus longue période.

Dans les rares cas où il existe une facturation collective à usage domestique (exemple : consommation de gaz ou de fioul pour alimenter les chaudières individuelles des PPI ; consommation d'électricité à usage domestique pour alimenter les logements PPI), il fait également relever les index de consommation de combustible (gaz, fioul, etc.) et/ou d'électricité des logements au moins une fois par an (6).

Il transmet ensuite les résultats de ces relevés au CAFZ.

Chaque année, il tient à jour dans GEAUDE/COMPTEUR le nombre de personnes vivant dans chaque logement au 1^{er} janvier de l'année considérée. Tout changement en cours d'année ne prendra effet qu'à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante.

Afin de mesurer précisément la quantité de combustible consommée au cours de l'année, les cuves, citernes et soutes doivent être pleines (complétées) au 31 décembre de chaque année (7). Ainsi, chaque livraison facturée dans l'année sera considérée comme consommée au titre de l'année de gestion (cf. point 4.7.1. ci-après).

Le commandant de caserne donne au conseil des résidents toute information utile liée aux charges qui lui aura été communiquée par le CAFZ de rattachement.

Pour l'exécution de ces tâches et sans s'exonérer de sa responsabilité, le commandant de caserne peut déléguer à un correspondant immobilier de caserne (CIC) la charge d'alimenter le système d'informations GEAUDE/COMPTEUR.

Important : dans le cas des casernes n'abritant aucune unité opérationnelle, les responsabilités de commandant de caserne évoquées *supra* sont confiées au commandant de la caserne de rattachement désigné par le commandement territorialement compétent.

2.2. Le groupement (ou échelon assimilé).

2.2.1. Attributions générales.

Il établit les procès-verbaux initiaux de répartition pour chaque caserne, selon les types de charges (cf. annexes II. à V.), et les transmet pour approbation au commandant de région, responsable d'unité opérationnelle (RUO) ou autorité assimilée.

Il actualise et transmet ces mêmes procès-verbaux à chaque changement influant sur les règles de répartition (déclassement, reclassement, extension, modification d'assiette, etc.).

Il supervise l'action des correspondants immobiliers de caserne dont la liste est tenue à jour par ses soins dans GEAUDE/COMPTEUR.

Il identifie et entérine les surfaces pour lesquelles un coefficient multiplicateur sera appliqué, conformément aux dispositions prévues au point 4.3.2.2. de la présente circulaire.

Pour l'outre-mer, ces tâches incombent aux commandements de gendarmerie (COMGEND).

2.2.2. Logements hors caserne.

Niveau privilégié de contact avec les bailleurs divers, le groupement est l'échelon le mieux placé pour procéder au calcul de répartition des charges à partir des documents qui lui sont fournis. Il s'agit du compte de situation, qui fixe la base de répartition (tantièmes) et le montant des charges récupérables auprès du locataire (cf. annexe VIII.), et du relevé général des dépenses détaillé poste par poste (cf. annexe IX.).

À partir de ces documents, le groupement établit un procès-verbal de répartition (cf. annexe X.) en « éclatant » les charges poste par poste entre l'État et les PPI, conformément aux principes définis ci-après.

2.3. La région (responsable d'unité opérationnelle) ou autorité assimilée - sections affaires immobilières.

Le RUO gère les crédits qui lui sont attribués au titre de la dotation budgétaire annuelle. À cet effet, il peut ordonner au CAFZ de rattachement de lui transmettre toute copie de facture qu'il juge utile.

Il approuve les procès-verbaux de répartition des charges et les transmet au CAFZ.

Pour l'outre-mer, ces tâches incombent aux COMGEND.

2.4. Le centre administratif et financier zonal de la gendarmerie ou organisme assimilé.

Il règle les factures (eau, chauffage et électricité, etc.) et procède au recouvrement des charges (appels de charges, régularisation) auprès des PPI.

À cet effet :

- pour alimenter le système de répartition des charges, il exploite les renseignements relatifs aux dates d'entrée et de sortie des occupants des logements et aux surfaces respectives occupées par l'État (LST) et les PPI, les informations générales liées à l'infrastructure (création de caserne, prise à bail, modifications d'assiette, etc.) et les données saisies dans GEAUDE/COMPTEUR qui lui sont transmises par les commandants de caserne ;
- il actualise la liste des fournisseurs ;
- il vérifie la réalité de la concordance des factures avec le patrimoine, avant de les exploiter dans le système de calcul des charges ;
- il calcule la part de l'État et des PPI, détermine le montant des appels de charges et fait procéder à leur recouvrement par prélèvement sur la solde (8) ;
- il fait réaliser l'intégralité des calculs de régularisation de fin de gestion et procède au recouvrement des sommes dues.

Nota. Pour les formations non rattachées à un CAFZ, les tâches définies ci-dessus sont à la charge de la région [unité opérationnelle (UO), ou organismes assimilés].

Pour l'outre-mer, ces tâches sont réparties de façon harmonisée par le commandement de la gendarmerie outre-mer (CGOM) entre les COMGEND et les centres de services partagés interministériels (CSPI).

3. MODALITÉS DE RECOUVREMENT.

3.1. Règlement des factures à titre provisoire.

Les dépenses de charges sont réglées en totalité à titre provisoire sur le budget de fonctionnement de l'UO (code activité « énergie-fluide »). Elles sont atténuées mensuellement par les appels de charges effectués auprès des PPI.

3.2. Paiement des précomptes de charges par les parties prenantes individuelles.

La formation administrative prélève, par précomptes de charges sur la solde (9), le montant correspondant aux provisions de charges. Ce montant est réactualisé annuellement à partir de la régularisation des PPI de l'année précédente.

Pour les logements familiaux, cercles mixtes, clubs sportifs et autres organismes hébergés, le paiement des précomptes sera effectué selon les modalités définies par la formation administrative de rattachement (prélèvement sur solde ou autre moyen de paiement).

Ces provisions de charges mensuelles participent aux dépenses de charges réglées sur le budget de fonctionnement de l'UO. Elles ne doivent pas être inférieures au montant prévisionnel des charges. À cet effet, le montant total des appels de charges de l'année considérée représente normalement 13/12^e des charges effectivement imputées l'année précédente aux PPI.

3.3. Règlement à titre définitif.

La part des dépenses qui doit être supportée par les PPI à l'issue du calcul de régularisation est prise en compte par la formation administrative selon la procédure exposée ci-après.

En principe, la régularisation de charges intervient annuellement au cours de l'année qui suit la gestion à régulariser, de telle sorte que chaque occupant connaisse rapidement le montant exact du remboursement ou de l'imputation supplémentaire le concernant. Elle est notifiée à l'occupant pour prise de connaissance et peut être contestée dans les conditions fixées aux articles R. 4125-1. et suivants du code de la défense.

En cas d'acceptation par l'occupant, la mise en recouvrement ou le remboursement de la régularisation est réalisé selon les modalités fixées par la formation administrative de rattachement. En cas d'absence de réponse de la part de l'occupant à l'issue de la notification et à l'expiration des délais de recours prévus aux articles R. 4125-1. et suivants du code de la défense, le montant de la régularisation due sera mis automatiquement en recouvrement auprès du trésor public par l'émission d'un titre de perception.

Dès que le système informatique le permettra ⁽¹⁰⁾, les montants des régularisations successives seront pris en compte dans l'ordre chronologique et de façon fractionnée dans le mécanisme de prélèvement des précomptes. Un plafond financier mensuel, fixé au niveau national par la direction générale de la gendarmerie nationale (DGGN) selon des critères de grade et de surface habitable du logement attribué, sera appliqué afin d'éviter toute retenue excessive sur la solde (précompte + régularisation) susceptible de nuire à l'équilibre financier des ménages.

En cas de contrainte de gestion administrative particulière liée à un retard dans la réception des factures justificatives (bilans de gestion hors caserne, taxes d'enlèvements d'ordures ménagères individuelles ou collectives, etc.), la régularisation est réalisée en deux temps, en respectant le délai de prescription prévu par la loi :

- 1^{er} temps : régularisation des dépenses connues ;
- 2^e temps : régularisation du reliquat à réception des éléments manquants.

Les charges afférentes aux logements non affectés sont intégralement supportées par l'État.

Le commandant de la formation administrative applique les procédures réglementaires afin de recouvrer, après vérification, le montant des charges réellement dues que l'occupant débiteur n'aurait pas réglé.

4. LA GESTION EN RÉGIE.

C'est la gestion directe par la gendarmerie du calcul et de la répartition des charges d'occupation entre l'État et les différentes parties prenantes individuelles dans les casernements et ensembles immobiliers domaniaux et locatifs.

4.1. L'eau.

4.1.1. Généralités.

« Toute facture d'eau aux abonnés comprend trois rubriques distinctes ainsi dénommées :

- distribution de l'eau ;
- collecte et traitement des eaux usées ;
- organismes publics (11). ».

4.1.2. Principes.

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général (12). ».

4.1.2.1. Gratuité de la fourniture de l'eau.

La fourniture de l'eau dans le logement est gratuite pour tout militaire titulaire d'une concession de logement par nécessité absolue de service (13). Cette gratuité s'applique à l'intégralité de la prestation de fourniture de l'eau facturée par le service public de distribution (rubrique « Distribution de l'eau » figurant sur la facture), à l'exclusion de toute autre facturation.

Cette gratuité ne s'applique pas aux situations de sursis d'évacuation, aux logements concédés par utilité de service, logements familiaux, cercles mixtes, clubs sportifs et autres organismes hébergés.

4.1.2.2. Paiement de la quote-part des parties prenantes individuelles liée aux autres prestations.

Le coût des autres prestations figurant sur les factures (rubriques « collecte et traitement des eaux usées » et « organismes publics ») est dû par les PPI au titre de la contribution des personnels de la gendarmerie, en leur qualité de citoyens, aux dépenses supportées par l'ensemble de la population pour la collecte et/ou le traitement des eaux usées ainsi qu'au financement d'organismes publics. Ce coût s'entend taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise.

La détermination de la consommation d'eau imputable aux PPI repose sur la consommation réelle. À défaut de moyens de comptage individuels dans la caserne, en cas de panne des moyens existants ou en cas d'absence de relevés d'index, la part due par la PPI est calculée en fonction de la consommation théorique, estimée selon les modalités prévues à l'annexe XII.

Les frais d'entretien des installations d'assainissement collectives (stations d'épuration) sont supportés par le budget de fonctionnement de la formation administrative (14).

Les logements concédés par utilité de service, logements familiaux, cercles mixtes, clubs sportifs et autres organismes hébergés doivent s'acquitter de l'intégralité du coût de leur consommation (eau coût complet).

4.2. L'eau chaude sanitaire.

4.2.1. Généralités.

Le coût de l'eau destinée à être chauffée est calculé et imputé selon les conditions définies ci-dessus au point 4.1.

Les dépenses d'énergie nécessaires au chauffage de l'eau chaude sanitaire (ECS) sont à la charge des utilisateurs.

4.2.2. Établissement des coûts.

4.2.2.1. Quote-part des parties prenantes individuelles (collecte et traitement des eaux usées + organismes publics) liée à l'eau consommée.

La quote-part PPI relative à l'eau chaude sanitaire est calculée comme celle applicable à l'eau froide, en fonction de la consommation indiquée par compteur ou, à défaut, par la consommation théorique, estimée selon les modalités prévues à l'annexe XII. (cf. point 4.1.2.2. ci-dessus).

4.2.2.2. *Énergie.*

Les dépenses d'énergie ⁽¹⁵⁾ incluent toute prime fixe ou tout abonnement liés au chauffage de l'eau chaude sanitaire produite. Elles sont imputées à l'État et aux PPI en fonction de la consommation réelle ou, à défaut, théorique (cf. annexe XII.) de chacun, y compris les dépenses d'énergie utilisées par tout appareil de production placé en relais d'un système solaire thermique ou équivalent.

Dans les cas exceptionnels où les compteurs d'eau chaude sont absents, le coût de la quantité d'énergie n'a pas à être individualisé ⁽¹⁶⁾ puisqu'il est intégré dans la facture d'énergie ou de combustible englobant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

S'il existe des compteurs PPI dont les relevés n'ont pas été effectués (exemple : constatation d'une défaillance de fonctionnement de ceux-ci), une consommation théorique sera appliquée conformément à l'annexe XII. Cette disposition évite de reporter le coût de l'ECS non comptabilisé sur la part de chauffage à répartir collectivement en application des points 4.3.1. et suivants.

Lorsqu'il n'est pas possible de connaître la quantité exacte d'énergie nécessaire pour produire un mètre cube d'eau chaude, il convient de prendre en compte la quantité (q) fournie par le constructeur, l'installateur ou la société chargée de la maintenance de la chaudière.

À défaut, lorsqu'aucun autre procédé ne peut être mis en œuvre, les statistiques nationales suivantes sont utilisées :

- chaudière gaz : q = 130 kWh ;
- chaufferie fuel oil domestique (FOD) : q = 12 litres ;
- chaufferie fioul lourd : q = 0,012 tonne ;
- chaufferie réseau de chaleur : q = 90 kWh.

Dans le cas où l'installation de chauffage collective (chauffage + ECS) nécessite une consommation électrique accessoire (étincelle chaudière collective, sous-station chauffage, etc.), le coût de cette dernière est supporté par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

Dans le cas où le système de chauffage de l'eau est indépendant et exclusivement électrique (cas de certains appareils de production autonomes ou d'appoint placés en relais d'un système solaire thermique ou équivalent), le coût reste à la charge des PPI selon les modalités de répartition définies *supra*.

Les dépenses occasionnées par la location ou la consignation des citernes destinées à alimenter en combustible les appareils de production centralisée d'eau chaude sanitaire, sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

Dans les logements où la production d'eau chaude est individualisée, les occupants s'acquittent directement du montant global de la facture qui leur est adressée par le prestataire de service.

4.3. **Le chauffage.**

4.3.1. *Généralités.*

Le coût du ou des combustibles nécessaires au fonctionnement du ou des systèmes de chauffage collectif (correspondant, sur les factures, aux prestations P.1 ou R.1) est réparti exclusivement au prorata des surfaces

chauffées et du nombre de jours de chauffage imputable à chaque PPI. Tout autre mode de répartition est formellement proscrit afin de préserver le principe d'équité attaché à la vie en collectivité.

Remarque importante : le choix dans l'attribution du logement n'étant pas laissé à la discrétion de l'occupant, la répartition du chauffage collectif au prorata des surfaces chauffées sera réalisée à l'échelle de la caserne (17) afin de respecter le principe d'équité attaché à la vie en collectivité.

Dans le cas où l'installation nécessite une consommation électrique accessoire (étincelle chaudière, sous-station chauffage, etc.), le coût de cette dernière est supporté par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

La seule période de chauffage prise en compte pour les logements et les locaux de service et techniques est celle retenue selon les modalités réglementaires (18) et renseignée dans GEAUDE/COMPTEUR par le commandant de caserne ou, par délégation, par le CIC. Dans le cas où plusieurs systèmes de chauffage collectif coexistent et/ou plusieurs arrêts/redémarrage sont opérés pour répondre aux variations climatiques inopinées, la période de chauffage retenue pour la caserne sera la date de début de période la plus précoce et la date de fin la plus tardive constatée pour l'année de gestion.

Les coûts des prestations de conduite, de surveillance, de contrôle de réglage et d'entretien courant (correspondant, sur les factures, aux prestations P.2 ou R.2), ainsi que ceux du gros entretien renouvellement (correspondant, sur les factures, aux prestations P.3 ou R.3), sont supportés par le budget de fonctionnement de la formation administrative. Il en est de même pour le coût d'achat des produits nécessaires à l'adoucissement de l'eau.

Les marchés d'exploitation de chauffage passés au nom de l'État doivent être établis conformément aux prescriptions du guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage édité par l'observatoire économique de l'achat public.

4.3.2. Règles applicables aux ensembles immobiliers dont la facturation des charges de chauffage n'est pas individualisée par logement.

4.3.2.1. Coût à répartir.

Il s'agit du coût du combustible, de la quantité de chaleur, ou de l'énergie (prestation P.1 ou R.1 facturée), ainsi que des abonnements éventuels toutes taxes comprises (TTC). Toutefois, les dépenses occasionnées par la location ou la consignation des citernes alimentant en combustible le ou les appareils de production collectifs, restent à la charge de la formation administrative.

4.3.2.2. Mode de répartition.

Il appartient aux services gestionnaires d'établir un procès-verbal déterminant par cuve ou ensemble de cuves faisant l'objet d'une facture, les logements et LST rattachés (description du patrimoine). Ce procès-verbal soumis à l'approbation du commandant de région (RUO) ou organisme assimilé, est réactualisé à chaque modification d'assiette entraînant un changement dans la clé de répartition (cf. annexe IV.). Le mode de calcul utilisé par le système de répartition fusionne l'ensemble des procès-verbaux de répartition de la caserne établis en application de l'annexe IV.

L'ensemble des dépenses de combustible concourant à la prestation de chauffage collectif de la caserne est réparti exclusivement au prorata des surfaces chauffées et du nombre de jours de chauffage imputable à chaque PPI et ce, même si différents types de chauffage ou de fluides sont utilisés.

Dans le cas où la consommation de la part État peut être isolée à l'aide d'un ou de plusieurs compteurs volumétriques (m³ ou kwh) ou calorifiques, il sera tenu compte de cette consommation pour déterminer précisément la part de la consommation PPI à répartir.

Dans le cas où la consommation de la part État ne peut pas être précisément quantifiée et afin de prendre en considération une consommation supplémentaire liée aux zones de passages, couloirs et halls d'accueil pour laquelle la circulation des personnes avec l'extérieur est non négligeable, il sera appliqué à ces surfaces ⁽¹⁹⁾ un coefficient multiplicateur de 1,10 correspondant à une augmentation de 10 p. 100 des surfaces des zones de passages, couloirs et halls d'accueil des locaux État.

4.3.3. Règles applicables aux logements dont la facturation des charges de chauffage est individualisée par logement.

Les occupants s'acquittent directement des factures auprès du prestataire de service.

4.3.4. Précisions sur les montants facturés à prendre en compte pour les parties prenantes individuelles.

4.3.4.1. Chauffage urbain.

Le prix de vente TTC de la chaleur (correspondant, sur les factures, aux prestations P.1 ou R.1) et les primes fixes liées à la prestation fournie sont répartis entre tous les utilisateurs exclusivement au prorata des surfaces et du nombre de jours de chauffage de chacun. Les autres postes (correspondant, sur les factures, aux prestations P.2 ou R.2) et éventuellement (P.3) - gros entretien renouvellement - sont supportés par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

4.3.4.2. Chauffage électrique collectif (à distinguer des autres types de dépenses d'électricité).

Le montant de la consommation d'énergie (correspondant, sur les factures, aux prestations P.1 ou R.1) toutes taxes comprises, les primes fixes liées à la prestation fournie et le coût de l'abonnement au compteur sont répartis entre tous les utilisateurs exclusivement au prorata des surfaces des logements et des LST de la caserne et du nombre de jours de chauffage de chacun. Cette disposition vaut également pour l'électricité utilisée en énergie principale par tout appareil de production d'appoint placé en relais d'un système solaire thermique ou équivalent.

4.3.4.3. Chauffage individuel au gaz.

Les frais correspondant aux postes de dépenses P.2/R.2 et P.3, ainsi que les contrats d'entretien conclus par les formations, sont supportés par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

En cas de facturation collective de gaz alimentant les chaudières individuelles des occupants (présence de compteurs de gaz par logement), le coût du combustible (y compris toute prime fixe liée à la prestation fournie) et des abonnements éventuels (TTC) est réparti au prorata des consommations de gaz relevées de chacun.

4.3.5. Frais de location ou de consignation des citernes de combustibles.

Les dépenses occasionnées par la location ou la consignation des citernes destinées à alimenter en combustible les appareils de production centralisée de chauffage sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

4.3.6. Ramonage.

Les dépenses de ramonage des conduits individuels de fumée des appareils de chauffage, des cheminées individuelles ou collectives et des gaines de ventilation sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

4.4. L'électricité.

4.4.1. Ventilation mécanique contrôlée - chaufferie (étincelle chaudière, sous-station, etc.) - appareil de climatisation collectif - facturation collective d'électricité à usage domestique.

Les dépenses collectives d'électricité de ces équipements sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

Les dépenses d'électricité liées à des appareils individuels appartenant aux occupants restent à la charge de ces derniers.

Dans les cas où il existe une facturation collective d'électricité pour l'usage domestique des logements (alimentation des appareils domestiques appartenant aux occupants), le coût TTC de l'énergie (y compris toute prime fixe liée à la prestation fournie) et de l'abonnement au compteur (TTC) est réparti au prorata des consommations d'électricité relevées de chacun.

4.4.2. Ascenseur.

Les dépenses d'électricité nécessaires au fonctionnement de l'ascenseur et des monte-charges, comme les dépenses d'entretien, sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

4.4.3. Éclairage des communs.

Les dépenses de consommation d'électricité pour l'éclairage des voies desservant les bâtiments (LST et logements), l'éclairage des parcs de stationnement souterrains ou aériens et l'éclairage des parties communes intérieures et extérieures, sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

4.5. Les taxes et redevances.

4.5.1. Enlèvement des ordures ménagères.

4.5.1.1. Dispositions législatives et réglementaires.

Les dispositions applicables sont énumérées dans l'annexe VI.

4.5.1.2. Modalités d'application.

En cas d'imposition nominative, l'occupant au 1^{er} janvier de chaque année règle directement la taxe aux services fiscaux. Les taxes concernant les logements non affectés au 1^{er} janvier de chaque année sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative. Si la vacance est supérieure à 3 mois, décharge ou réduction de la taxe doit être demandée par le service gestionnaire aux services fiscaux [article 1524. du code général des impôts (CGI)].

En cas d'imposition collective (taxe ou redevance), la répartition est effectuée au prorata de la surface habitable des logements et des locaux utilisés pour l'hébergement des différentes catégories de militaires servant dans la gendarmerie [gendarme adjoint volontaire (GAV), corps de soutien technique et administratif de la gendarmerie (CSTAG), corps technique administratif de la gendarmerie (CTAG) etc.] et du temps d'occupation ⁽²⁰⁾. La part relative à ces locaux d'hébergement est à la charge de l'État.

Le militaire imposé nominativement au 1^{er} janvier, qui est muté en cours d'année, s'acquitte de la taxe. S'il est redevable d'une quote-part de taxe ou de redevance dans sa nouvelle affectation (logement hors caserne ou imposition collective), le service gestionnaire impute directement cette quote-part à l'État. Si le militaire reçoit une demande nominative, il s'acquitte du montant réclamé et en demande le remboursement à la formation administrative.

À défaut d'imposition nominative, lorsque la taxe est acquittée par le propriétaire (collectivité ou particulier), la gendarmerie procède au remboursement sur production des justificatifs nécessaires. La répartition de la dépense est ensuite opérée au prorata de la surface habitable des logements et du temps d'occupation.

4.5.1.3. Frais de rôle.

Conformément aux articles 1641. et 1644. du CGI, l'État perçoit des frais de gestion de fiscalité directe locale, également appelés frais de rôle, sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Ces frais sont accessoires à cette taxe et correspondent aux frais de traitement de l'administration fiscale.

En cas d'imposition collective à la TEOM dans un ensemble immobilier locatif, les frais de gestion de fiscalité directe locale (frais de rôle) sont supportés par le bailleur en tant que destinataire direct de l'avis d'imposition, conformément au caractère limitatif des charges récupérables fixée en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 (A). Il appartient aux formations gestionnaires de rappeler aux propriétaires, le cas échéant, que les frais de rôle attachés à la TEOM ne rentrent pas dans la catégorie des charges récupérables et qu'il leur appartient de s'en acquitter en dernier recours.

En cas d'imposition collective à la TEOM dans un ensemble immobilier domanial, le service gestionnaire prend les mesures nécessaires auprès du service des impôts compétent afin de se conformer à l'article 1523. du CGI qui prévoit dans ce cas l'imposition nominative de la TEOM. Dans l'attente de sa mise en application, la répartition collective de la TEOM est réalisée déduction faite des frais de rôle.

En cas d'imposition nominative à la TEOM, en vertu de l'article 1523. du CGI, les parties prenantes individuelles sont alors redevables des frais de rôle auprès du trésor public en tant que destinataires directs de l'avis d'imposition.

4.5.2. *Taxe de balayage.*

Dans les communes où cette taxe est établie, l'avertissement doit impérativement être rédigé au nom du propriétaire (État, collectivité, particulier) à qui incombe normalement le balayage des façades donnant sur la voie publique (21). Cette taxe est supportée par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

4.6. *Hygiène et prophylaxie.*

4.6.1. *Ordures ménagères.*

4.6.1.1. *Poubelles collectives.*

Si elles ne sont pas fournies par la commune, les poubelles collectives sont fournies par l'État.

Le commandant de caserne arrête leur type et leur nombre conformément à la réglementation municipale, et en demande l'achat par la formation administrative.

Le coût de nettoyage des poubelles et celui de la fourniture de sacs incombent aux différentes PPI au prorata des surfaces et du temps d'occupation (22).

4.6.1.2. *Évacuation des ordures.*

Les modalités de nettoyage des locaux où sont entreposées les poubelles et l'évacuation des ordures vers les lieux d'enlèvement desservis par les services de voirie, relèvent de la compétence du conseil des résidents (23).

Si ces services sont confiés à un prestataire, les frais sont répartis entre les PPI au prorata de la surface des logements et du temps d'occupation (24).

4.6.1.3. *Nettoyage des vide-ordures.*

Les frais occasionnés par les opérations de désinfection et de débouchage (main d'œuvre et produits) des vide-ordures sont supportés par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

Une désinfection annuelle est recommandée (25).

4.6.2. Dératisation et désinsectisation.

L'ensemble des dépenses occasionnées par les opérations de dératisation et désinsectisation sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative (main d'œuvre et produits).

4.6.3. Vidange et curage des puits et fosses.

Les frais de vidange et de curage des puits et fosses septiques sont supportés par le budget de fonctionnement de la formation administrative.

4.7. Gestion des stocks, compteurs et abonnements.

4.7.1. Gestion des stocks.

Les cuves, citernes et soutes doivent être pleines (complétées) au 31 décembre de chaque année. En conséquence, il appartient au commandant de caserne de les faire remplir au moment jugé le plus opportun et de les faire compléter en tout état de cause impérativement pour le 31 décembre, conformément aux modalités prescrites au point 2.1. ci-dessus.

4.7.2. Compteurs et abonnements.

4.7.2.1. Eau.

L'abonnement, la pose et l'entretien ou la location, des compteurs d'eau chaude et d'eau froide ainsi que les frais éventuels de relevés, sont à la charge de la formation administrative.

4.7.2.2. Autres compteurs.

Les frais d'abonnement et les frais de location des autres compteurs collectifs font partie intégrante de la facture de consommation et sont répartis selon les mêmes règles. Ces frais s'entendent toutes taxes comprises.

Si pour les besoins du service, des abonnements à tarif élevé sont nécessaires (service auto, atelier, etc.), il convient de les individualiser pour les faire prendre en compte par l'État. Si cette individualisation est absolument impossible, le coût total de ces abonnements est à la charge du budget de fonctionnement de la formation administrative même s'ils profitent partiellement aux PPI.

4.8. Antennes collectives, ascenseurs et monte-charges.

4.8.1. Antennes collectives.

Les frais de mise en place, d'entretien, d'adaptation et de remplacement des antennes collectives hertziennes de raccordement aux réseaux radio et de télédistribution des chaînes publiques normalement reçues dans la zone sont à la charge de l'État.

Dans les immeubles où est installé un réseau de télédistribution câblé ou par satellite, les frais d'abonnement, de location et d'entretien des équipements internes au logement ainsi que les redevances correspondantes sont à la charge exclusive de l'occupant, seul signataire du contrat avec la société de distribution.

4.8.2. Ascenseurs et monte-charges.

L'entretien courant et les menues réparations sont à la charge du budget de fonctionnement de la formation administrative.

4.9. Entretien des espaces verts collectifs et des parties communes.

4.9.1. Espaces verts collectifs.

L'entretien des espaces verts collectifs est à la charge de l'État.

4.9.2. Parties communes intérieures des immeubles bâtis.

Les dépenses relatives à l'entretien de propreté des parties communes intérieures aux immeubles comprennent la fourniture des ingrédients et le cas échéant les frais de rémunération du prestataire de service choisi par le conseil des résidents.

L'ensemble des frais est réparti au prorata de la surface des logements et des locaux de services et techniques, ainsi que du temps d'occupation.

4.10. Cas particuliers des cercles mixtes, clubs sportifs et autres structures hébergées (salon de coiffure, maison d'assistante maternelle, etc.).

Les dépenses d'électricité et de fluides (eau, gaz, fioul, etc.) liées à des appareils propres à l'usage ou au fonctionnement de ces infrastructures doivent impérativement faire l'objet d'une demande de raccordement ou d'abonnement individuel auprès du fournisseur afin de permettre une facturation individuelle. En cas d'impossibilité avérée, un dispositif de sous-comptage devra obligatoirement être mis en place pour déterminer précisément la consommation récupérable auprès de l'infrastructure hébergée.

5. LA GESTION DES LOGEMENTS HORS CASERNE.

5.1. Généralités.

Le parc de logements hors caserne est disparate en raison de la variété des bailleurs [collectivités, sociétés civiles immobilières, organismes habitation à loyer modéré (HLM), particuliers, etc.]. La gestion en régie (26) ne peut donc pas s'appliquer et les syndicats ou administrateurs divers procèdent à la répartition des charges selon les règles du droit commun (27).

Compte tenu de la complexité et de la diversité des relevés de charges, il convient d'arrêter des règles de traitement identiques pour tous les logements hors caserne tout en simplifiant les modes de calcul.

5.2. Détermination de la part des parties prenantes individuelles.

À chaque réception du bilan de gestion du bailleur ou syndic de copropriété et au vu des documents fournis, le service gestionnaire répartit toutes les charges poste par poste entre l'État et les PPI en appliquant les règles définies pour les logements en caserne avec les aménagements particuliers précisés ci-après (cf. annexes VIII. à XI.).

Cette règle de calcul de répartition fait l'objet d'un procès-verbal (cf. annexe X.) soumis à l'approbation du responsable d'UO (ou autorité assimilée) et transmis au CAFZ (ou au COMGEND) pour exploitation.

5.3. Dispositions particulières aux logements hors caserne.

Les dispositions retenues pour les logements en caserne sont applicables aux logements hors caserne, avec les aménagements suivants.

5.3.1. Fourniture de l'eau chaude et froide.

Les principes de gratuité de la fourniture de l'eau et de paiement des taxes et redevances par les PPI pour l'eau chaude et l'eau froide sont applicables. La location éventuelle des compteurs, l'entretien et les frais de relevé sont à la charge de la formation administrative.

5.3.1.1. Cas où des compteurs individuels sont en place.

La contribution des PPI est calculée impérativement à partir des données du bailleur issues de sa méthode de répartition (qui peut prévoir une modalité autre que l'utilisation des consommations, comme par exemple les tantièmes).

Dans le cas particulier où un bailleur ne fournit pas de données détaillées quant à la répartition des consommations, les mêmes règles d'imputation que pour la gestion en régie (cf. point 4.1.2.) seront appliquées.

Dans le cas exceptionnel où le détail de la facturation est inconnu, le coût de la quote-part PPI sera déterminé à partir des éléments de facturation de la caserne de rattachement.

5.3.1.2. Cas où la consommation est déterminée à partir des données théoriques.

Il peut arriver que le coût de l'eau facturée soit établi globalement, sans précision sur les postes de dépenses (distribution de l'eau, collecte et traitement des eaux usées, organismes publics). Dans cette hypothèse, la contribution des PPI est calculée sur la base du coût de l'eau appliqué localement sur la commune d'implantation de l'unité. La répartition aux PPI s'appuie sur les consommations théoriques de référence (cf. annexe XII.).

5.3.2. Énergie de chauffage de l'eau chaude sanitaire.

Le coût de cette énergie (correspondant, sur les factures, aux prestations P.1 ou R.1) est à la charge des PPI.

5.3.3. Entretien de propreté des parties communes intérieures et élimination des déchets.

Pour les logements hors caserne, l'entretien des parties communes peut être réalisé en tout ou partie par un gardien ou un concierge, un employé d'immeuble, le personnel d'une société prestataire de service (28).

En droit commun, l'ensemble de ces charges est récupérable auprès du locataire. Pour les militaires de la gendarmerie, le logement qui leur est attribué étant considéré comme une annexe de casernement, l'État se doit de prendre à son compte les prestations qui lui incomberaient en caserne.

Une distinction fondamentale s'impose entre l'entretien des parties communes intérieures (y compris l'élimination des déchets) à la charge des PPI et l'entretien des espaces extérieurs (voies de circulation, aire de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux, etc.), à la charge de la formation administrative.

5.3.4. L'électricité.

Les dépenses d'électricité figurant sur un bilan de gestion transmis par le bailleur sont supportées par le budget de fonctionnement de la formation administrative. Toutefois, celles qui relèvent d'un système de production d'eau chaude sanitaire et/ou de chauffage électrique collectif restent à la charge des PPI selon les dispositions prévues aux point 4.2.2., point 4.3.2. et point 4.3.4. ci-dessus.

5.3.5. Frais de rôle.

En cas d'imposition collective à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) dans un ensemble immobilier locatif, les frais de gestion de fiscalité directe locale (frais de rôle) sont supportés par le bailleur en tant que destinataire direct de l'avis d'imposition, conformément au caractère limitatif des charges récupérables fixé en annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 (A). Il appartient aux formations administratives gestionnaires de rappeler aux propriétaires, le cas échéant, que les frais de rôle attachés à la TEOM ne rentrent pas dans la catégorie des charges récupérables et qu'il leur incombe de s'en acquitter en dernier recours.

En cas d'imposition nominative à la TEOM, en vertu de l'article 1523. du CGI, les parties prenantes individuelles sont redevables des frais de rôle auprès du trésor public en tant que destinataires directs de l'avis

d'imposition.

5.3.6. *Entretien des parties privatives.*

Conformément au point 3.2.3. et à l'annexe VII. (liste des travaux d'entretien et des réparations à la charge de l'occupant) de l'instruction citée en onzième référence, l'occupant doit conserver les locaux en bon état et en jouir en bon père de famille. À ce titre, il assure et finance les travaux de menu entretien à l'intérieur de son logement et de ses annexes (cave, garage, espaces verts, etc.), dont il a la garde et la jouissance exclusive.

Les règles fixées par la présente circulaire sont de portée générale. Elles sont applicables à l'ensemble des formations à compter du 1^{er} janvier 2012.

Les gestions 2011 et antérieures continueront d'être régies par la circulaire n° 200 DEF/GEND/PM/LOG/AI.3 du 3 janvier 2001 (CLASS. 95.18) jusqu'à son abrogation définitive, au terme de la clôture des actions de notification des régularisations concernées.

6. TEXTES ABROGÉS.

La circulaire n° 200/DEF/GEND/PM/LOG/AI.3 du 3 janvier 2001 reste en vigueur pour le traitement des gestions 2011 et antérieures et ne sera abrogée qu'au terme de la clôture des actions de notification (voies et délais de recours inclus) des régularisations concernées.

Les textes suivants sont abrogés :

- circulaire n° 42150/DEF/GEND/AI/BS du 22 août 1979 ⁽²⁹⁾ relative aux contrats de fourniture et d'exploitation de chauffage ;

- circulaire n° 32200/DEF/GEND/2SF/SDI/BLR du 26 mai 2009 relative à l'externalisation de la gestion d'occupation du parc immobilier de la région de gendarmerie d'Auvergne ;

- note-express n° 10950/DEF/GEND/PM/IE/LR du 15 juillet 2003 ⁽²⁹⁾ relative à la prise en charge des frais de confection des rôles relatifs à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration et par délégation :

*Le général de corps d'armée,
major général de la gendarmerie nationale,*

Laurent MULLER.

- (1) Les logements isolés pris à bail hors caserne par l'État ou mis gratuitement à sa disposition constituent des annexes de casernement.
- (2) La surface habitable des logements est définie par l'article R. 111-2. du code de la construction et de l'habitation. C'est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres (etc.). Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas (etc.) et autres dépendances des logements ni des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Par analogie, la surface à prendre en compte pour les LST est constituée des mêmes éléments.
- (3) Circulaire n° 90000/GEND/DSF/SDIL du 23 mars 2010 relative à l'établissement des états des lieux des logements d'habitation détenus par la gendarmerie (CLASS. : 95.12).
- (4) Circulaire n° 90000/GEND/DSF/SDIL du 23 mars 2010 relative à l'établissement des états des lieux des logements d'habitation détenus par la gendarmerie (CLASS. : 95.12).
- (5) Détermination selon les modalités réglementaires prévues par l'instruction n° 20000/DEF/GEND/LOG/AI du 24 juillet 1992 relative à la vie en collectivité dans la gendarmerie (CLASS. : 31.42).
- (6) Une fréquence plus importante des relevés d'index peut être envisagée sous réserve qu'elle reste raisonnable et compatible avec la charge de travail des personnels concernés (3 à 4 relevés annuels constituent un maximum).
- (7) Cette disposition trouve sa raison d'être dans la simplification des tâches comptables. Elle préserve le commandant de caserne des difficultés liées aux appareils de mesure des niveaux. Pour autant, elle n'exclut pas la recherche d'un approvisionnement au meilleur prix dans le courant de l'année, le plein au 31 décembre pouvant être un simple rechargement.
- (8) Pour les cas particuliers (retraite, détachement, sursis d'évacuation, etc.), les conditions de règlement sont fixées au cas par cas par la formation administrative, en liaison avec les militaires concernés.
- (9) Ou par demande de paiement régulière définie auprès des intéressés lorsque le prélèvement sur solde n'est pas possible.
- (10) Ce sera le cas lorsque @UTOCHARGES sera déployé.
- (11) Article 1 de l'arrêté du 10 juillet 1996 relatif aux factures de distribution de l'eau et de collecte et de traitement des eaux usées.
- (12) Article L. 210-1. du code de l'environnement.
- (13) Article D. 2124-76 du code général de la propriété des personnes publiques.
- (14) Articles L. 1331-1. et L. 1331-3. du code de la santé publique.
- (15) Prestation P.1 ou R.1 facturée correspondant au coût du ou des combustibles nécessaires au système de chauffage.
- (16) Le logement attribué est considéré comme correspondant à la situation de famille de l'occupant en termes de surface. Dès lors, afin de simplifier la règle de répartition applicable, le coût de production de l'ECS est réparti de manière identique à celle du chauffage, c'est-à-dire proportionnellement à la surface respective de chacun des logements concernés.
- (17) La caserne est un (des) immeuble(s) comprenant des locaux de service et/ou des logements permettant de rassembler dans un ensemble homogène clos tout ou partie des militaires de la gendarmerie affectés dans une résidence (cf. point 1.2. de l'instruction n° 30000/DEF/GEND/2SF/SDI du 23 octobre 2009 relative au logement des militaires de la gendarmerie bénéficiant d'une CLNAS - CLASS. 95.19).

- (18) Instruction n° 20000/DEF/GEND/LOG/AI du 24 juillet 1992 relative à la vie en collectivité dans la gendarmerie (CLASS. : 31.42).
- (19) Identifiées et entérinées exclusivement par le groupement ou l'échelon assimilé selon les attributions fixées au point 2.2.1.
- (20) Les locaux d'hébergement ne sont pas soumis à la taxe, conformément à l'article 1382. du CGI. En revanche, ils sont soumis à la redevance instaurée par les communes en contrepartie du service rendu.
- (21) Article 1528. du code général des impôts et annexe II. article 317.
- (22) Dans le cas où des militaires servant dans la gendarmerie sont hébergés dans les LST, l'État supporte la part de la dépense en proportion de la surface des LST consacrée à cet hébergement.
- (23) Instruction n° 20000/DEF/GEND/LOG/AI du 24 juillet 1992 relative à la vie en collectivité dans la gendarmerie (CLASS. : 31.42).
- (24) Dans le cas où des militaires servant dans la gendarmerie sont hébergés dans les LST, l'État supporte la part de la dépense en proportion de la surface des LST consacrée à cet hébergement.
- (25) Instruction n° 710/NEF/DCSSA/AST/TEC du 12 mars 1997 (BOC, p. 2229 ; BOEM 620-3*) modifiée.
- (26) Gestion directe par la gendarmerie.
- (27) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (n.i. BO ; JO du 30 août 1987, p. 9976).
- (28) Le contrat est souvent imprécis et englobe des prestations très variées. Seule une étude minutieuse de la ligne de dépenses peut révéler la nature et l'importance des services rendus.
- (29) n.i. BO.

**ANNEXE I.
TABLEAU DE RÉPARTITION DES TÂCHES DE CHAQUE ÉCHELON.**

	COMMANDANT DE CASERNE.	GROUPEMENT.	RÉGION UNITÉ OPÉRATIONNELLE.	CENTRE ADMINISTRATIF ET FINANCIER ZONAL.
Suivi des mouvements du personnel.	X			
Attestation de service fait.	X			
Mise à jour dans GEAUDE/COMPTEUR du nombre de personnes vivant dans chaque logement au 1er janvier de chaque année.	X			
Relevé des compteurs.	X			
Détermination de la période de chauffage avec le conseil des résidents.	X			
Information du conseil des résidents du montant prévisionnel des charges.	X			
Réalisation et actualisation des procès verbaux de répartition (gestion en régie).		X		
Identification et validation des surfaces pour l'application d'un coefficient multiplicateur de 1,10.		X		
Réalisation et administration des procès verbaux de répartition pour les logements hors caserne.		X		
Mise à jour de la liste des correspondants immobiliers de caserne dans GEAUDE/COMPTEUR et supervision de leur action.		X		
Calcul de répartition des charges entre l'État et les parties prenantes individuelles pour les logements hors caserne.		X		
Vérification des relevés individuels des charges d'occupation pour les logements hors caserne.		X		
Approbation des procès verbaux de répartition.			X	
Ventilation des factures entre État - parties prenantes individuelles pour les logements hors caserne.				X
Détermination et actualisation du montant prévisionnel des charges pour les logements hors caserne.				X
Calcul de régularisation des charges pour les logements hors				X

caserne.				
Répartition des charges entre l'État et les parties prenantes individuelles.				X
Détermination et actualisation du montant prévisionnel des charges des parties prenantes individuelles.				X
Relevé individuel des charges d'occupation.				X
Calcul de régularisation des charges en caserne.				X
Établissement de l'état d'apurement.				X
Saisie et traitement des factures.				X
Précomptes de charge sur solde.				X
Précomptes de charge hors solde.				X
Traitement financier de l'apurement des charges auprès de la partie prenante individuelle (encaissement ou remboursement).				X

**ANNEXE II.
TABLEAU DE RÉPARTITION DES CHARGES.**

RUBRIQUE.	POSTE DE DÉPENSE.	IMPUTATION DES QUOTES-PARTS.		CHARGES PAYÉES PAR L'ÉTAT QUI, DANS LE CIVIL, SERAIENT RÉCUPÉRABLES AUPRÈS DES LOCATAIRES.
		ÉTAT.	PARTIES PRENANTES INDIVIDUELLES (1).	
I. Ascenseur et monte-charge.	Électricité (force motrice).	X		X
	Entretien courant/menues réparations.	X		X
II. Eau.	Fourniture de l'eau (sans aucune limitation).	X		X
	Compteurs :			
	- installation entretien ;	X		X
	- location ;	X		X
	- abonnement ;	X		X
	- relevé.	X		X
	Abonnements, taxes et redevances liés à l'eau (autre que fourniture) (2).	X	X	
	Eau chaude LST.	X		
	Énergie nécessaire au chauffage de l'eau (3).	X	X	
Achat de produits adoucisseurs.	X		X	
III. Chauffage.	Combustible (3), chaleur (P1 ou R1) abonnement éventuel, taxes et redevances :			
	- LST et locaux d'hébergement ;	X		
	- logements PPI ;		X	
	- logements vacants.	X		
	Conduite, surveillance, contrôle, entretien courant (P2).	X		X
	Location citernes.	X		
Ramonage.	X		X	
IV. Électricité.	Consommation et taxes :			
	- parties communes, voies d'accès, parkings.	X		X
	- VMC, chaufferie et climatisation (4).	X		X
	- chauffage et/ou ECS collectif.	X	X	
V. Espaces verts.	Prestations (en cas de recours du personnel civil).	X		X
VI. Hygiène et prophylaxie.	Sacs en plastique et papier nécessaires à l'élimination des rejets-nettoyage des poubelles.	X	X	
	Fournitures des poubelles collectives.	X		X

	Frais d'évacuation.	X	X	
	Désinfection et nettoyage des vide-ordures	X		
	Dératisation, désinsectisation.	X		X
	Vidange et curage de puits et fosses.	X		X
VII. Compteurs et abonnements.	Compteur et abonnement (autres que l'eau).	X	X	
VIII. Antennes collectives hertziennes (5).	Installation.	X		
	Entretien, petits réglages.	X		X
IX. Impositions et redevances.	Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.	X	X	
	Taxe de balayage.	X		X

(1) Occupants et organismes divers tels que cercles-mixtes, clubs sportifs et artistiques etc.

(2) Les cercles mixtes, clubs sportifs et autres organismes doivent s'acquitter de leur quote-part à hauteur de l'intégralité du coût de l'eau (fourniture de l'eau compris).

(3) Y compris l'énergie électrique

(4) Payée selon une consommation réelle estimée par appareil, en fonction de la puissance et de la durée de fonctionnement.

(5) Permettant de recevoir les chaînes normalement diffusées dans la zone.

ANNEXE III.
**PROCÈS-VERBAL DE RÉPARTITION D'UNE FACTURE D'EAU-QUOTE PART DES PARTIES
PRÉNANTES INDIVIDUELLES - PROCÉDURE MANUELLE.**

Caserne de :

UI n° : _ _ _ .0. _ _ _

Groupement de :

N° DU COMPTEUR GÉNÉRAL FACTURÉ	NOM DU CONCESSIONNAIRE (OU CODE RÉGION)	LOCAUX DESSERVIS (CODE)	COMPTEURS INDIVIDUELS (OUI/NON)	REMARQUES

Visa du commandant de région :

le

GENDARMERIE NATIONALE.	PROCÈS VERBAL DE RÉPARTITION FACTURE EAU - QUOTE-PART PARTIES PRENANTES INDIVIDUELLES - PROCÉDURE MANUELLE.	NOTICE N° M3.
------------------------	--	---------------

Cette fiche est à remplir pour toutes les casernes qui sont assujetties aux dépenses de collecte et traitement des eaux usées + organismes publics, imputable aux occupants.

- si des compteurs ont été installés, reportez vous au point 1.
- si aucun compteur n'est installé, reportez vous au point 2. ;

1. Présence de compteurs divisionnaire.

Tous les logements occupés par des PPI doivent être équipés de compteurs permettant de déterminer la consommation exacte de ce fluide pour chaque famille occupante. Seule la part récupérable figurant sur la facture d'eau est imputée aux PPI ⁽¹⁾. Les principes applicables sont :

- abandon de toute gestion des droits individuels en eau ;
- imputation des frais de collecte et traitement des eaux usées + organismes publics ⁽²⁾ en fonction de la consommation relevée par compteur ;

Plusieurs cas, en fonction de l'infrastructure, sont à distinguer :

- chaque logement dispose d'un seul compteur divisionnaire ⁽³⁾ desservant eau chaude et eau froide ;
- chaque logement dispose d'un compteur d'eau froide et d'un compteur d'eau chaude ⁽⁴⁾ ;
- chaque logement est équipé de plus d'un compteur eau froide ou eau chaude ⁽⁵⁾ ;

(1) Les commandants de caserne ne sont plus tenus de fournir la situation de famille des personnels pour la détermination des droits en eau. L'eau est totalement gratuite sans application de quota. En revanche chaque occupant est soumis à l'ensemble des frais de collecte et traitement des eaux usées + organismes publics en fonction du volume d'eau consommé et constaté par compteur.

(2) Sont considérés comme frais de collecte et traitement des eaux usées + organismes publics toutes les dépenses facturées autre que la rubrique « distribution de l'eau » tel que précisé au 4.1.1.

(3) Compteur installé par la gendarmerie inconnu du concessionnaire et donc non facturé.

(4) Ces deux compteurs doivent être sur des réseaux différents. Si le compteur d'eau chaude est en aval de celui d'eau froide il ne doit pas être pris en compte pour le calcul de la taxe d'assainissement.

(5) Cas dans lesquels l'infrastructure du réseau d'adduction d'eau aux logements impose d'installer plusieurs compteurs.

N° DU COMPTEUR GÉNÉRAL FACTURÉ ⁽⁶⁾	NOM DU CONCESSIONNAIRE (OU CODE RÉGION)	LOCAUX DESSERVIS ⁽⁷⁾ (CODE) ⁽⁸⁾	COMPTEUR DIVISIONNAIRE (OUI/NON)	REMARQUES
005 22	SDEI 84000 Avignon (code : 854)	001.001 001.002 001.003	Oui Id. Id.	1 ^{er} cas : un seul compteur d'eau froide par logement pour toute l'eau consommée. Le commandant de caserne relève le nouvel index du compteur au moins une fois par an. (Codification du compteur = code UI bâtiment + logement) 2 ^{ème} cas : si deux compteurs sont installés, eau chaude et froide, les consommations doivent se cumuler (total des deux index). Le commandant de caserne relève les nouveaux index des compteurs de chaque logement et transmet le total (index compteur A=1000 ; index compteur B=1200 ; valeur à transmettre = 2200) 3 ^{ème} cas : il ne sera pas saisi plus de un compteur d'eau par logement pour ne pas multiplier le nombre de saisies d'index de compteurs. Dans ces situations le commandant de caserne fournira comme pour le second cas le cumul des index relevés pour chacun des compteurs.

Nota. Le commandant de caserne devra informer le gestionnaire des charges d'occupation de la valeur des index des compteurs de chaque logement pour chaque facture reçue ainsi qu'au départ et à l'arrivée de deux occupants successifs.

2. En l'absence de compteurs divisionnaires.

Durant le délai matériel d'installation de compteurs, les dépenses afférentes à la collecte et traitement des eaux usées + organismes publics seront imputées au prorata du nombre de personnes occupant chaque logement.

Pour les casernes ne disposant pas de compteurs divisionnaires, le gestionnaire doit connaître les logements rattachés aux compteurs d'eau faisant l'objet d'une facture et le nombre d'occupants de chaque logement (situation au 1er janvier de l'année de gestion). Seules les informations de rattachement font l'objet du PV. Le nombre de personnes occupant chaque logement fait l'objet d'un état expédié par le commandant de caserne au CAFZ en début d'année civile et lors de chaque changement de famille occupante.

N° DU COMPTEUR GÉNÉRAL FACTURÉ ⁽⁶⁾	NOM DU CONCESSIONNAIRE (OU CODE RÉGION)	LOCAUX DESSERVIS ⁽⁷⁾ (CODE) ⁽⁸⁾	COMPTEUR DIVISIONNAIRE (OUI/NON)	REMARQUES
005 22	SDEI 84000 Avignon (code : 854)	001.001 001.002 001.003	Non Id. id.	Dans le cas où il n'existe qu'un seul compteur général pour toute une caserne et les LST, au lieu de désigner nominativement les logements desservis, il suffit de mentionner « TOUS » dans la colonne logements desservis. Mentionner impérativement si l'impossibilité de pose de compteurs est due à des motifs d'ordre technique.
005 55	SDEI 84000 Avignon (code : 854)	001.001 001.002		Une nouvelle ligne est nécessaire s'il existe plus d'un compteur général facturé. Dès lors il y a lieu de préciser les logements desservis par rapport au précédent compteur.

(6) Il s'agit de la référence du compteur général figurant sur la facture du concessionnaire.

(7) Tous les logements rattachés au compteur général doivent être saisis.

(8) Code UI ou Code Gestchar si CAFZ est équipé du progiciel Gestchar II.

Caserne de :

UI n° : _____ .0. _____

Groupement de :

N° Compteur général facturé :

LOCAUX DESSERVIS (CODE)	N° COMPTEUR (SI DIFFÉRENT N° LOCAL)	NOM OCCUPANT	CONSOMMATION THÉORIQUE JOURNALIÈRE (SANS COMPTEUR)	TEMPS D'OCCUPATION (SANS COMPTEUR)	ANCIEN INDEX	NOUVEL INDEX	TOTAL CONSOMMÉ	REMARQUES

Visa du commandant de caserne :

le

GENDARMERIE NATIONALE.	PROCÈS VERBAL DE RÉPARTITION FACTURE EAU - QUOTE-PART PARTIES PRENANTES INDIVIDUELLES - CALCULS MANUELS.	NOTICE N° C3.
------------------------	---	---------------

La présente fiche descriptive des modes de calculs de répartition des factures d'eau est destinée au gestionnaire des charges d'occupation (en aucun cas au commandant de caserne).

1. Casernes équipées de compteurs divisionnaires.

Lorsque les informations du PV de répartition de l'eau sont enregistrées par le gestionnaire des charges d'occupation, les factures correspondantes lui sont directement adressées par le bureau CHORUS du CAFZ et mention des index de consommation par GEAUDE/COMPTEUR. Les relevés des index doivent être réalisés au plus près de la date du 31 décembre de l'année de gestion pour que la consommation totale enregistrée à partir des compteurs divisionnaires soit la plus proche possible de celle constatée pour une année de gestion complète.

Le gestionnaire calcule à l'aide de chaque facture le coût moyen unitaire (mètre cube) de la dépense de collecte et traitement des eaux usées + organismes publics. La part de chaque PPI est le produit de sa consommation par le coût unitaire défini précédemment. Si les consommations ne sont pas cumulées, l'opération est répétée deux fois s'il existe un compteur d'eau chaude indépendant.

La dépense à répartir est le montant global des frais de collecte et traitement des eaux usées + organismes publics TTC.

2. Casernes non équipées de compteurs divisionnaires.

Après avoir déterminé le coût total facturé de la collecte et traitement des eaux usées + organismes publics, le gestionnaire calcule le coût moyen unitaire (mètre cube) à répartir au prorata des consommations théoriques selon les modalités définies à l'annexe XIV.

La part de l'État correspond à la différence entre la consommation totale de la caserne et la somme des consommations des PPI.

3. Relevé des index.

Le commandant de caserne relève les index de consommations dans le système d'informations GEAUDE/COMPTEURS selon les modalités définies au point 2.1.

ANNEXE IV.
**PROCÈS-VERBAL DE RÉPARTITION D'UNE FACTURE DE COMBUSTIBLE OU D'ÉNERGIE-CHAUFFAGE COLLECTIF ET EAU CHAUDE
SANITAIRE.**

GENDARMERIE NATIONALE.	PROCÈS VERBAL DE RÉPARTITION FACTURE COMBUSTIBLE OU ÉNERGIE – CHAUFFAGE COLLECTIF.	Date de mise à jour :
------------------------	---	-----------------------

Caserne de :

UI n° : _____ .0. _____

Groupement de :

N° DU STOCK.	NOM DU FOURNISSEUR (OU CODE RÉGION).	TYPE DE COMBUSTIBLE.	LOCAUX DESSERVIS (CODE).	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE.	COMPTEURS EAU CHAUDE SANITAIRE (OUI/NON).	REMARQUES.

Visa du commandant de région :

le

GENDARMERIE NATIONALE.	PROCÈS VERBAL DE RÉPARTITION FACTURE COMBUSTIBLE OU ÉNERGIE CHAUFFAGE COLLECTIF ET EAU CHAUDE SANITAIRE.	NOTICE N° M2
------------------------	---	--------------

Cette fiche n'est à remplir que pour les casernes qui disposent d'un chauffage collectif quel que soit le type de combustible ou d'énergie utilisé (fuel, gaz, charbon, bois, chauffage urbain, électricité). Elle n'est mise à jour qu'en cas de modification de l'infrastructure entraînant des changements substantiels dans la répartition.

- si le combustible utilisé fait l'objet d'un stockage (fuel, charbon, bois), reportez vous au 1.
- si la consommation d'énergie pour la caserne est constatée par un compteur général facturé (gaz, chauffage urbain, électricité), reportez vous au 2.
- pour la gestion de l'eau chaude sanitaire collective, reportez vous au 3.

1. Combustible stocké.

Quel que soit le combustible utilisé par la chaudière collective, dès lors qu'il s'agit d'un combustible faisant l'objet d'un stock (fuel stocké en cuve, charbon stocké en soute...) les principes suivants seront appliqués :

- exclusion de toute comptabilité des stocks pour le calcul des charges à répartir ⁽¹⁾ ;
- non prise en compte du nombre de chaudières ⁽²⁾ ;
- prise en compte exclusive des coûts TTC cumulés du ou des unités de stockage.

Chaque stock (cuve) individualisé pour chaque caserne ⁽³⁾ fera l'objet d'une description comme ci-dessous :

N° DU STOCK. ⁽⁴⁾	NOM DU FOURNISSEUR (OU CODE RÉGION).	TYPE DE COMBUSTIBLE.	LOCAUX DESSERVIS (CODE). ⁽⁵⁾	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE.	COMPTEURS EAU CHAUDE SANITAIRE (OUI/NON).	REMARQUES. ⁽⁶⁾
Cuve n°1	Fuel diffusion 84000 Avignon (code : 854)	Fuel	001.001 001.002 001.003 ... 002.001 002.002 ...			La cuve n° 1 dessert les logements des bâtiment 001 et 002 (même s'il existe une chaufferie par bâtiment, tous les logements rattachés à la cuve n° 1 doivent figurer comme logements desservis).
Cuve n° 2	Fuel diffusion 84000 Avignon	Fuel	002.001 002.002 LST			En cas de présence de plusieurs cuves desservant des locaux différents (si les locaux desservis sont les mêmes pour les deux cuves, le coût de celles-ci sera cumulé, elles sont donc confondues pour le présent document) faisant l'objet d'une même facturation mais avec un coût individualisé, il est nécessaire de créer une nouvelle ligne précisant les locaux desservis.
Cuve n°3	idem		003.001			Cas d'une cuve individuelle dont le coût est individualisé sur la facture.

- (1) Les calculs de reste en cuve en début et fin d'année de gestion et le calcul des coûts en fonction de prix unitaires différents en cours d'année étant trop complexes, la méthode la plus précise est celle qui consiste à gérer les stocks de combustible de manière à disposer d'un volume identique en début et en fin d'année (à quelques jours près), à savoir une cuve pleine. Ce principe est identique à celui mis en œuvre par les sociétés de location de véhicules, ceux-ci étant restitués avec un volume de carburant identique à celui existant en début de période de location (plein fait). L'intérêt de cette gestion réside dans le fait que le total annuel facturé correspond exactement au total de combustible consommé. Dès lors, seules les factures sont nécessaires pour répartir la dépense.
- (2) Le nombre de chaudières n'est pas significatif. S'agissant de répartir une facture il ne sera tenu compte que du montant TTC figurant sur la facture (ou des montants TTC de la facture s'il existe plusieurs stocks dans la même caserne individualisés en fonction du nombre de stockage (deux cuves de fuel par exemple). La répartition sera effectuée au prorata des superficies chauffées rattachées à une ou plusieurs cuves quel que soit le nombre de chaufferies raccordées à la ou aux cuve(s).
- (3) En cas de facture récapitulante plusieurs casernes, créer autant de fiches que de casernes.
- (4) Il s'agit d'attribuer un numéro à chaque stock faisant l'objet d'une facturation pour identifier les locaux desservis par le stock et permettre une description du patrimoine, indépendamment de la méthode de répartition utilisée.
- (5) Code UI ou Code Gestchar le cas échéant.
- (6) Colonne réservée pour toute précision ou description de cas particulier.

2. Combustible facturé en fonction d'un compteur.

Situation dans laquelle le fournisseur d'énergie facture la consommation générale à répartir en fonction d'un compteur (cas du gaz de ville ou de l'électricité). Dans ce cas, il suffit d'indiquer quels sont les locaux rattachés à la (ou aux) chaufferie(s) raccordée(s) au compteur facturé.

N° DU COMPTEUR. ⁽⁷⁾	NOM DU FOURNISSEUR.	TYPE DE COMBUSTIBLE.	LOCAUX DESSERVIS (CODE UI).	CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE.	COMPTEURS EAU CHAUDE SANITAIRE (OUI/NON).	REMARQUES
005 221	GDF 84000 Avignon	Gaz	001.001 001.002 001.003 ... 002.001 002.002 ...			Le compteur n° 005 221 dessert les logements des bâtiment 001 et 002 (même s'il existe une chaufferie par bâtiment, tous les logements rattachés au compteur 005 221 doivent figurer comme logements desservis).
005 256	GDF 84000 Avignon	Gaz	002.001 002.002 LST			En cas de présence de plusieurs compteurs desservant des locaux différents faisant l'objet d'une même facturation mais dont le coût est individualisé, il est nécessaire de créer une nouvelle ligne précisant les locaux desservis. Les compteurs individuels pouvant être directement facturés aux PPI ne sont pas pris en compte dans le présent PV.

En cas de présence de compteurs divisionnaires individuels

Si la caserne est équipée de compteurs de gaz ou d'électricité individuels non facturés, le PV de répartition sera de la forme :

N° DU COMPTEUR GÉNÉRAL FACTURÉ ⁽⁸⁾ OU N° DE CUVE.	NOM DU CONCESSIONNAIRE (OU CODE RÉGION).	LOCAUX DESSERVIS ⁽⁹⁾ (CODE). ⁽¹⁰⁾	N° COMPTEUR DIVISIONNAIRE ⁽¹¹⁾ (GAZ).	REMARQUES. ⁽¹²⁾
005 22	Propane Diffusion 84000 Avignon (code : 854)	001.001 001.002 001.003	001.001 001.002 001.003	Dans ce cas il n'y a pas lieu de prendre en compte ECS

Nota. Le commandant de caserne devra informer le gestionnaire des charges d'occupation de la valeur des index des compteurs de chaque logement au moins une fois par an et au plus proche du 31 décembre de l'année de gestion ainsi qu'à l'entrée d'un nouvel occupant.

(7) Il s'agit de la référence du compteur général facturé faisant l'objet d'une facturation pour identifier les locaux desservis par le compteur facturé et permettre une description du patrimoine, indépendamment de la méthode de répartition utilisée.

(8) Il s'agit de la référence du compteur général figurant sur la facture du concessionnaire.

(9) Tous les logements rattachés au compteur général doivent être saisis.

(10) Code UI ou Code Gestchar le cas échéant.

(11) La valeur de l'index ou du cumul des index est donnée par le commandant de caserne en fonction du code du logement : n° compteur = code bâtiment + code logement.

(12) Colonne réservée pour toute précision ou description de cas particulier.

3. Eau chaude sanitaire collective.

La gestion de l'eau chaude sanitaire collective ne concerne que le coût du chauffage de l'eau (la dépense de collecte et traitement des eaux usées + organismes publics correspondant à l'ECS est traitée dans le 4.2.1).

Deux cas sont à distinguer : l'ECS est fournie par une chaudière exclusivement réservée à cet effet ou l'ECS est livrée par une chaudière fournissant le chauffage des logements et LST.

- Chaudière spécifique : la facture d'énergie est à répartir à 100% au titre de l'ECS ;
- Chaudière mixte : une part de la facture est à répartir au titre du chauffage et une part au titre de l'ECS.

Dans ces deux cas s'il n'existe pas de compteurs individuels spécifiques ECS, le coût est réparti à la surface (donc inclus dans le chauffage pour une chaudière mixte).

S'il existe des compteurs individuels spécifiques ECS, la procédure est la suivante :

- chaudière spécifique : la facture est répartie en fonction de la consommation réelle ou théorique de chaque occupant, le reste étant imputé à l'État. Le PV de répartition mentionne la présence de compteurs individuels, la colonne Chauffage et ECS est à NON ;
- chaudière mixte : le PV de répartition mentionne la présence de compteurs ECS individuels, la colonne chauffage et ECS est à OUI.

GENDARMERIE NATIONALE.	RELEVÉ DES INDEX DE CONSOMMATION FACTURE COMBUSTIBLE - CHAUFFAGE.	Date de mise à jour :
------------------------	--	-----------------------

Caserne de :

UI n° : _ _ _ . 0 . _ _ _

Groupement de :

N° Stock :

LOCAUX DESSERVIS (CODE).	N° COMPTEUR (SI DIFFÉRENT N° LOCAL).	ANCIEN INDEX.	NOUVEL INDEX.	TOTAL CONSOMMÉ.	REMARQUES.

Visa du commandant de région :

le

GENDARMERIE NATIONALE.	PROCÈS VERBAL DE RÉPARTITION FACTURE COMBUSTIBLE CHAUFFAGE COLLECTIF – CALCULS MANUELS DE RÉPARTITION.	NOTICE N° C2
------------------------	---	--------------

La présente fiche descriptive des modes de calcul de répartition des factures de combustible ou d'énergie pour le chauffage collectif est destinée au gestionnaire des charges d'occupation (en aucun cas au commandant de caserne).

1. Combustible stocké.

Lorsque les informations du PV de répartition du combustible sont enregistrées par le gestionnaire des charges d'occupation, les factures correspondantes lui sont directement adressées par le bureau CHORUS du CAFZ.

Chaque facture constate une quantité de combustible ou d'énergie réputée consommée au cours de la période de gestion. Il suffit donc de répartir la dépense au prorata des superficies des logements ou LST desservis figurant au PV de répartition avec application des modalités de répartition prévues au point 4.3.2.2.

La dépense par local doit ensuite être répartie au prorata du temps de présence de l'occupant.

Une seule période de chauffage sera prise en compte (information fournie par le commandant de caserne).

La dépense à répartir est le montant TTC.

2. Consommation de combustible constatée par compteur.

Le mode de calcul est identique puisqu'il s'agit de répartir le coût de la consommation constatée par compteur au prorata des surfaces des logements et LST desservis figurant au PV de répartition avec application des modalités de répartition prévues au 4.3.2.2.

Le résultat obtenu doit être modulé en fonction du temps de présence de l'occupant dans le logement.

La dépense à répartir est le montant TTC abonnement compris.

Exemple : Caserne d' A...

Deux combustibles sont facturés, ils correspondent à une chaudière au fuel et une au charbon.

La règle de calcul est une règle de trois : (Surface local) / (surface totale) * coût global TTC facturé.

Les surfaces étant connues et fixes avec application d'un coefficient multiplicateur pour les locaux concernés par les dispositions du 4.3.2.2 (sauf modification d'infrastructure) la seule information nécessaire est le coût global TTC du combustible. Les calculs sont donc simplifiés et correspondent à l'exacte dépense à répartir entre les PPI et l'État.

Le type de combustible et la quantité consommée ne sont pas pris en compte dans les calculs.

La dépense par local doit ensuite être répartie au prorata du temps de présence de l'occupant.

Une seule période de chauffage sera prise en compte (information fournie par le commandant de caserne par message).

COÛTS FACTURÉS.		LOCAUX DESSERVIS.	SURFACES CHAUFFÉES (M²).	RÉPARTITION PAR LOCAL.	
Cuve Fuel	1000 €	001.001	100	100 / 900 * 1600 = 177,78 €	<i>Répartition de la facture de fuel et de charbon cumulées</i>
		001.002	80	80 / 900 * 1600 = 142,22 €	
		001.003	110	110 / 900 * 1600 = 195,56 €	
		001.004	80	80 / 900 * 1600 = 142,22 €	
		001.005	110	110 / 900 * 1600 = 195,56 €	
		001.006	100	100 / 900 * 1600 = 177,78 €	
				Total = 580 m²	
Soute charbon	600 €	002.001	120	120 / 900 * 1600 = 213,33 €	<i>Répartition de la facture de fuel et de charbon cumulées</i>
		002.999	200	200 / 900 * 1600 = 355,56 €	
				Total = 320 m²	
<u>Total facturé = 1600 €</u>			<u>Total de surface de répartition = 900m²</u>	<u>Total réparti = 1600 €</u>	

Les calculs sont aussi simplifiés dans le cas des locaux qui sont chauffés par au moins deux sources de chaleur différentes. Il suffit de ventiler les factures cumulées selon les mêmes clés de répartition (cf. point 4.3.2.2).

Gestion de l'eau chaude sanitaire

Absence de compteurs individuels :

il est fait abstraction de l'ECS. Pour les chaudières mixtes, le coût est intégré dans le chauffage et réparti selon les mêmes règles (surface habitable). Pour les chaudières ne fournissant que de l'ECS, les factures de combustible sont réparties à la surface comme pour le combustible chauffage.

Présence de compteurs individuels :

- chaudière ECS : dépense de chaque occupant = coût TTC / consommation totale * consommation relevée sur compteur ;
- chaudière mixte : dans ce cas, il est nécessaire de connaître la part de combustible utilisé uniquement pour le chauffage de l'eau. Pour éviter le calcul à partir de la consommation estivale, complexe et aléatoire, le commandant de caserne utilisera un coefficient de conversion fourni par le responsable de l'entretien ou le constructeur ou à défaut le coefficient national figurant au point 4.2.2.2. Ce coefficient permet d'obtenir rapidement la quantité d'énergie consommée pour le chauffage d'un mètre cube d'eau.

Exemple :

Chaudière mixte Fuel, Facture de 8 000 litres pour un TTC de 6 400 euros.

Coefficient de conversion = 12 (pour chauffer 1m³ d'eau il faut 12 litres de fuel).

Consommation totale des logements en ECS = 248 m³, donc 248 * 12 = 2 976 litres de Fuel.

Coût unitaire Fuel = 6 400 / 8000 = 0,80 euros.

Coût ECS = 2 976 * 0,80 = 2 380,80 euros

6 400 euros - 2 380,80 euros = 4 019,20 €uros seront répartis à la surface des logements.

2 380,80 euros seront répartis en fonction des consommation de chaque occupant.

	ANCIEN INDEX.	NOUVEL INDEX.	CONSOMMATION EAU (NOUVEL INDEX - ANCIEN INDEX).	CONSOMMATION FUEL (CONSO EAU * COEFFICIENT DE CONVERSION).	COÛT (PU* CONSO FUEL).
GEND A	80	95	15	180	144,00 €
GEND B	70	100	30	360	288,00 €
GEND C	22	52	30	360	288,00 €
GEND D	40	110	70	840	672,00 €
GEND E	115	123	8	96	76,80 €
GEND F	221	296	75	900	720,00 €
GEND G	102	122	20	240	192,00 €
TOTAL ECS :			248	2976	2 380,80 €
TOTAL CHAUFFAGE :					4 019,20 €

ANNEXE V.
PROCÈS-VERBAL DE RÉPARTITION D'UNE AUTRE FACTURE.

GENDARMERIE NATIONALE.	<p style="text-align: center;">PROCÈS VERBAL DE RÉPARTITION AUTRE FACTURE – PROCÉDURE MANUELLE.</p>	Date de mise à jour :
------------------------	---	-----------------------

Caserne de :

UI n° : _____ .0. _____

Groupement de :

NATURE DE LA DÉPENSE.	NOM DU CONCESSIONNAIRE (OU CODE RÉGION).	LOCAUX DESSERVIS (CODE).	REMARQUES.

Visa du commandant de région :

le

GENDARMERIE NATIONALE.	PROCÈS VERBAL DE RÉPARTITION AUTRE FACTURE – PROCÉDURE MANUELLE.	NOTICE N° M4
------------------------	---	--------------

Cette fiche est à remplir pour toutes les casernes qui sont destinataires de factures faisant l'objet d'une répartition PPI et n'entrant pas dans les catégories de factures prédéfinies (eau, chauffage).

Dans tous les cas, ces factures seront réparties au prorata des superficies des logements et /ou des LST et du temps de présence des occupants.

Il s'agit notamment des factures d'entretien ou de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

	NOM DU CONCESSIONNAIRE (OU CODE RÉGION)	LOCAUX DESSERVIS ⁽¹⁾ (CODE) ⁽²⁾	REMARQUES ⁽³⁾
ENTRETIEN.	SOLNET 84000 Avignon (code : 854)	001.001 001.002 001.003	Tous les logements et / ou les LST soumis à la dépense sont nominativement désignés. Si la dépense est imputable à tous les logements et LST de la caserne, il suffit de mentionner « TOUS » dans la colonne locaux desservis.
TOM.	Commune 84000 Avignon (code : 854)	001.001 001.002	Chaque facture fait l'objet d'une ligne distincte.

La dépense prise en compte sera le montant TTC de la facture.

(1) Tous les logements rattachés au compteur général doivent être saisis.

(2) Code UI ou Code Gestchar le cas échéant.

(3) Colonne réservée pour toute précision ou description de cas particulier.

ANNEXE VI.
**DISPOSITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES EN MATIÈRE D'ENLÈVEMENT DES
ORDURES MÉNAGÈRES.**

Article 1382. du code général des impôts (CGI).

« Sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties :

1° les immeubles nationaux, les immeubles départementaux ... communaux lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus, notamment ... les magasins, casernes et autres établissements militaires, à l'exception des arsenaux... ».

Article 1520. du CGI.

I. « Les communes qui assurent au moins la collecte des déchets des ménages peuvent instituer une taxe destinée à pourvoir aux dépenses du service dans la mesure où celles-ci ne sont pas couvertes par des recettes ordinaires n'ayant pas le caractère fiscal...

L'institution de la redevance mentionnée à l'article L. 2333-76. du code général des collectivités territoriales (CGCT) entraîne la suppression de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères... ».

Article 1523. du CGI.

« La taxe est imposée au nom des propriétaires ou usufruitiers et exigible contre eux et leurs principaux locataires.

Les fonctionnaires et les employés civils ou militaires logés dans des bâtiments qui appartiennent à l'État, aux départements, à la commune ou à un établissement public... et exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont imposables nominativement... ».

Article 1524 du CGI.

« En cas de vacance d'une durée supérieure à trois mois, il peut être accordé décharge ou réduction de la taxe sur réclamation présentée dans les conditions prévues en pareil cas, en matière de taxe foncière ».

Article L. 2333-76. du code général des collectivités territoriales (CGCT).

« Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les syndicats mixtes qui bénéficient de la compétence prévue à l'article L. 2224-13. peuvent instituer une redevance d'enlèvement des ordures ménagères calculée en fonction du service rendu dès lors qu'ils assurent au moins la collecte des déchets des ménages. Lorsque les communes assurent au moins la collecte et ont transféré le reste de la compétence d'élimination à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, elles pourront, par délibérations concordantes avec ce dernier, établir un reversement partiel du produit de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères au profit de ce dernier. ».

ANNEXE VII.
LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES [DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOÛT 1987 (A)].

Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (A) 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.

« 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.

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (A).

Article 4.

Le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française. ».

Liste des charges récupérables annexée au décret n° 87-713 du 26 août 1987 (B).

La présente liste précise les charges normalement récupérables auprès des locataires par les propriétaires bailleurs.

Pour les militaires titulaires d'une concession de logement par nécessité absolue de service, seules les dépenses figurant avec la note de bas de page (1) dans les tableaux ci-dessous sont à imputer aux occupants des logements. Le libellé « occupant » apparaît alors dans la colonne « Charges d'occupation ».

1. Ascenseurs et monte-charge.

Liste des charges récupérables auprès du locataire.	Charges d'occupation.
1. Dépenses d'électricité.	
2. dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :	
a) Exploitation :	
- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;	
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;	
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;	
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;	
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.	
b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.	
c) Menues réparations :	
- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;	
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;	
- des balais du moteur et fusibles.	

II. Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :	
- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;	
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;	
- à 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 liées à la collecte et traitement des eaux usées ainsi qu'aux organismes publics (1) ;	Occupant
Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;	
- à l'électricité (1) ;	Occupant (uniquement en énergie principale pour le chauffage et/ou ECS ou lié à un usage domestique)
- au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature (1).	Occupant
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 ;	

<ul style="list-style-type: none"> - frais de location (1) d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels (1) ; 	Occupant (sauf eau)
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (1) ;	Occupant
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 :	
- à l'électricité ;	
- aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien (1), balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel.	Occupant
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) (1).	Occupant

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 :	
- à l'électricité ;	
- à 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 déchets (1) ;	Occupant
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. Élimination des déchets (frais de personnel) (1).	Occupant

VII. Équipements 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. (1)	Occupant
Taxe de balayage.	

(A) n.i. BO ; JO du 8 juillet 1989, p. 8541.

(B) n.i. BO ; JO du 30 août 1987, p 9976.

(1) À imputer aux occupants des logements.

ANNEXE VIII.
EXEMPLE DE COMPTE DE COPROPRIÉTÉ.

EXEMPLE DE COMPTE DE COPROPRIÉTÉ

Références gestionnaire

Le 01/05/2010

PÉRIODE : EXERCICE DU 01/01/09 AU 31/12/09

RÉFÉRENCE :

COMPTE DE COPROPRIÉTÉ

Adresse de l'immeuble :

LOT	BÂT.	ÉSC.	ÉTG.	TYPE DE LOT	TANT GÉNÉR.
00002 00091				APPART. CAVE	208 3

Fonds de roulement	Fonds de travaux	Provisions
	148,68	1.944,80

POSTES À RÉPARTIR	MONTANT	PRORATA		TANTIEMES	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART	RÉCUP.
		NUM	DEN				
CHARGES GÉNÉRALES	46078,12			211	10000	972,25	731,68
CHARGES BÂTIMENTS	2995,33			211	9269	68,19	68,19
CHARGES CHAUFFAGE	22533,58			6	266	508,28	440,22
EAU FROIDE (3158 M3 x 2,238 €)	7067,60			101	3158	226,03	226,03
LOT ANC. INDEX NOU. INDEX CONS.							
0002 1865 1966 101							
EAU CHAUDE (2172 M3 x 8,72 €)	18943,33			47	2172	409,92	409,92
LOT ANC. INDEX NOU. INDEX CONS.							
0002 615 662 47							
Total de la répartition					EUR	2.184,66	1.876,03

CH. RECUP.
1.876,03 €

RELEVÉ DE COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT
Total de la répartition	2.184,66	
Provisions appelées exercice		1.944,80
Solde exercice	239,86	
12/01/09 solde du dernier relevé	486,20	
Règlement du 27/01/2009		486,20
Solde en notre faveur	EUR 239,86	

ANNEXE IX.

EXEMPLE DE RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES D'UNE COPROPRIÉTÉ.

EXEMPLE DE RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES D'UNE COPROPRIÉTÉ

Références gestionnaire

Le 01/05/10

PÉRIODE : EXERCICE DU 01/01/09 AU 31/12/09

RÉFÉRENCE :

ADRESSE DE L'IMMEUBLE

RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

Page 1

LIBELLÉ DES DÉPENSES	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC	TOTAL	
CHARGES GÉNÉRALES					
EMPLOYÉ D'IMMEUBLE					
SALAIRE EMPLOYÉ D'IMMEUBLE			9 103,50		L
CHARGES SOCIALES E.I.	6 544,72	3,31	6 548,03		L
SALAIRE REMPLACEMENT E.I.			433,64		L
CHARGES SOCIALES REMPLACEMENT E.I.	305,25	62,88	368,13		L
REMBOURSEMENT SÉCURITE SOCIALE			-43,00		L
TOTAL EMPLOYÉ D'IMMEUBLE				16 410,30	L
ESPACES VERTS					
FOURNITURE PLANTES	221,04	45,53	266,58		L
FOURNITURE PLANTES	27,81	5,73	33,54		L
FOURNITURE PLANTES	166,43	34,29	200,72		L
FOURNITURE PLANTES	33,73	6,95	40,67		L
FOURNITURE TERRE			80,61		
TOTAL ESPACES VERTS DONT RÉCUPÉRABLE (541,51)				622,12	
ENTRETIEN ESPACES VERTS	8 579,14	1 767,30	10 346,44	10 346,44	L
ENTRETIEN MATERIEL	123,69	25,48	149,17	149,17	L
VOIES RÉSEAUX DIVERS					
NETTOYAGE RÉSEAU	451,52	93,01	544,53		L
NETTOYAGE COLLECTEURS	937,77	193,18	1 130,95		L
REMBOURSEMENT QUOTE-PART	-89,73	-18,49	-108,22		L
VERIF POMPES APRÈS ORAGE	93,45	19,25	112,70		L
VERIF POMPES RELEVAGE	21,72	4,48	26,20		L
TOTAL VRD				1 706,17	L
MENUES RÉPARATION ÉQUIPEMENTS					
NETTOYAGE BASSIN	135,37	27,89	163,26		L
ÉQUIPEMENTS JEUX	59,15	12,19	71,34		L
PEINTURE	279,87	57,65	337,52		L
CONTRAT ENTRETIEN GRILLE	628,94	129,56	758,51		L
TOTAL MENUES RÉPARATIONS				1 330,63	L
ÉLECTRICITÉ COMMUNE	507,12	104,47	611,58	611,58	L
EAU FROIDE	3 394,14	186,67	3 580,81	3 580,81	L
ÉMETTEUR EN STOCK	-54,88	-11,31	-66,19	-66,19	
IMPÔTS			544,24	544,24	
ASSURANCES			2 367,69	2 367,69	
HONORAIRES	5 669,73	1 167,97	6 837,70	6 837,69	
VACATIONS	22,87	4,71	27,58	27,58	
ÉTRENNES ÉBOUEURS			150,92	150,92	
FRAIS AG ET DIVERS	1 270,22	1,20	1 271,42	1 271,42	
AMÉNAGEMENT	155,50	32,03	187,53	187,53	
TOTAL CHARGES GÉNÉRALES DONT RÉCUPÉRABLE (34 676,61)				46 078,12	

Références gestionnaire

Le 01/05/10
PÉRIODE : EXERCICE DU 01/01/09 AU
31/12/09
RÉFÉRENCE :

Adresse de l'immeuble

RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

Page 2

LIBELLÉ DES DÉPENSES	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC	TOTAL	
REPORT			46078,12		
CHARGES BÂTIMENTS					
PRODUITS D'ENTRETIEN	501,28	103,27	604,55	604,55	L
SACS PLASTIQUES POUBELLES	150,01	30,9	180,91	180,91	L
AMPOULES	166,42	34,28	200,7	200,7	L
ENTRETIEN INTERPHONE ET DISPOSITIF D'OUVERTURE	719,87	148,29	868,17	868,17	L
VIDE-ORDURES					
NETTOYAGE 30/07/09	469,53	96,72	566,25		L
NETTOYAGE 31/12/09	476,57	98,17	574,75		L
TOTAL VIDE-ORDURES	-----	-----	-----	1 141,00	L
TOTAL CHARGES BÂTIMENTS	-----	-----	-----	2 995,33	L
CHARGES CHAUFFAGE					
-- DU 01/01/09 AU 30/05/09 --					
-- DU 01/10/09 AU 31/12/09 --					
ÉLECTRICITÉ CHAUFFERIE	487,21	100,37	587,58	587,58	L
COMBUSTIBLE	13 518,18	2 784,75	16 302,93	16 302,93	L
ENTRETIEN	2 177,25	448,51	2 625,76	2 625,76	L
GARANTIE TOTALE	2 501,92	515,39	3 017,31	3 017,31	L
TOTAL CHARGES CHAUFFAGE DONT RÉCUPÉRABLE (19 516,27)	-----	-----	-----	22 533,58	L
EAU CHAUDE SANITAIRE					
2172M3 X 8,72 EUR					
CONTRAT RÉCHAUFFEMENT P1	9 248,99	1905,3	11 154,28		L
CONTRAT RÉCHAUFFEMENT P2	2 428,04	500,18	2 928,22		L
CONSOMMATION EAU FROIDE	4 607,42	253,41	4 860,83		L
TOTAL ECS	-----	-----	-----	18 943,33	L
EAU FROIDE					
3158M3 x 2,238 EUR	6 699,01	368,44	7 067,45		L
TOTAL EAU FROIDE	-----	-----	-----	7 067,45	L
ÉMETTEUR	54,88	11,31	66,19	66,19	
TOTAL COMPTES DE CHARGES DONT RÉCUPÉRABLE (83 199,00)	-----	-----	-----	97 684,00	

ANNEXE X.
**EXEMPLE DE PROCES-VERBAL DE RÉPARTITION DES CHARGES POUR UN LOGEMENT
HORS CASERNE.**

**EXEMPLE DE PROCÈS-VERBAL DE RÉPARTITION DES CHARGES
POUR UN LOGEMENT HORS CASERNE**

(Organisme)

Numéro logement :

Période : du 01/01/09

Au 31/12/09

Adresse :

Caserne de rattachement :

A) Total charges locatives 1 876,03

B) CHARGES GÉNÉRALES

	Dépenses	Base de répartition	Quote-part	Part du logement	Charges d'occupation
ENTRETIEN DE PROPRIÉTÉ					
personnel	16 410,30	10 000	211	346,26	
produits d'entretien	604,55	9 269	211	13,76	
sacs plastiques poubelles	180,91	9 269	211	4,12	
TOTAL					364,14
CHAUFFAGE					
combustible	16 302,93	266	6	367,73	
TOTAL					367,73
ECS					
contrat réchauffement P1	11 154,28	2 172	47	241,37	
TOTAL					241,37
ÉLECTRICITÉ					
COMPTEURS					
ORDURES MÉNAGÈRES					
B) Sous-total					973,24

C) QUOTE-PART PPI LIÉE A L'EAU

CA) ABSENCE DE COMPTEUR (consommation d'eau déterminée aux tantièmes)

Eau froide	7 067,45*	3 158*	101*	226,03*
Eau chaude	4 607,42*	2 172*	47*	105,18*
part logement	coût			TOTAL
	Coût M3	Coût quote-part PPI liée à l'eau		
331,22*	2,238*	1,249*		184,85*

CB) PRÉSENCE DE COMPTEURS (détermination de la consommation réelle)

consommation en M3 par compteurs		Total	coût quote-part PPI	TOTAL
Eau froide	ECS			
101	47	148	1,249	184,85
C) Sous-total (CA ou CB)				184,85

D) TOTAL CHARGES D'OCCUPATION

D) Part de l'occupant (B + C) 1 158,09
 D 1) Pourcentage (D / A) 61,73%

Nouveau montant de l'appel de charges mensuel (D / 12 x 13 / 12)	104,55 €
--	-----------------

Visa du commandant de région

* Les chiffres du tableau « CA » sont simplement destinés à visualiser la méthode applicable en l'absence de compteur.

COMMENTAIRES

Cadre B

La part de charges du logement nécessite de disposer du compte de copropriété pour déterminer la clé de répartition de chaque poste de dépense. Cet état permet de connaître :

- le montant des charges récupérables (1.876,03 €) ;
- les tantièmes attachés au logement - et locaux connexes ;
- la base de répartition (211/10000 pour les charges générales) ;
- le cas échéant, la consommation réelle en eau (chaude ou/et froide) de chaque logement lorsque celui-ci est équipé de compteurs individuels (101 m³ d'eau froide et 47 m³ d'eau chaude sanitaire).

Les dépenses relatives au poste « charges générales » figurent dans le relevé général des dépenses. L'ensemble des dépenses de ce poste n'étant pas supporté par l'occupant, il est nécessaire d'isoler celles qui se rapportent aux charges d'occupation (dépense « employé d'immeuble » pour un total de 16.410,30 €) puis d'appliquer la clé de répartition correspondante afin de déterminer la part attachée au logement (346,26 €).

Cadre C

Cadre CB

Dans l'exemple joint le logement est équipé de compteurs d'eau froide et chaude qui permettent de déterminer la consommation totale en eau (101 + 47 = 148 m³). Ensuite, il convient de multiplier cette consommation par le coût de la quote-part PPI liée à l'eau consommée au m³ pour connaître la part PPI attachée au logement.

Cadre CA

PART DE CONSOMMATION EN EAU DU LOGEMENT

En l'absence de compteur, il est nécessaire de déterminer la part de consommation en eau du logement en appliquant la méthode expliquée pour les charges générales.

DÉTERMINATION DU VOLUME D'EAU

La part de consommation d'eau du logement étant déterminée par un coût, celui-ci sera traduit en volume en le divisant par le coût du mètre cube d'eau tel qu'il figure dans le relevé général des dépenses.

QUOTE-PART PPI

La quote-part PPI liée à l'eau consommée est obtenue en multipliant le nombre de m³ attaché au logement par le coût de la collecte et traitement des eaux usées + organismes publics.

Le coût de la collecte et traitement des eaux usées + organismes publics n'est normalement pas indiqué dans les états fournis par le bailleur, il est donc nécessaire de prendre celui figurant dans la facture d'eau de la caserne de rattachement.

ANNEXE XI.
**EXEMPLE DE RÉPARTITION DES CHARGES D'OCCUPATION ENTRE LES OCCUPANTS
SUCCESSIFS D'UN LOGEMENT HORS CASERNE.**

**EXEMPLE DE RÉPARTITION DES CHARGES D'OCCUPATION
ENTRE LES OCCUPANTS SUCCESSIFS D'UN LOGEMENT HORS CASERNE**

Organisme :

Numéro logement :

Adresse :

Période
début : 01/01/09
fin : 31/12/09
(P) Nb de jours : 365

A) Total charges locatives : 1 876,03 €

D) Part occupant totale : 1 158,09 €

Occupant 1	
NOM :	xxxxxxxxxxxx
Prénom :	xxxxxxxxxxxx
NLS :	xxxxxxxxxxxx
Date d'entrée :	01/01/2009
Date de sortie :	24/04/2009
(P1) Nb jours :	114
Montant dû par l'occupant :	361,70 € = D / P * P1
% de D dû par l'occupant :	31,23% = Montant occupant / D

Occupant 2	
NOM :	xxxxxxxxxxxx
Prénom :	xxxxxxxxxxxx
NLS :	xxxxxxxxxxxx
Date d'entrée :	25/04/2009
Date de sortie :	29/09/2009
(P2) Nb jours :	158
Montant dû par l'occupant :	501,31 € = D / P * P2
% de D dû par l'occupant :	43,28% = Montant occupant / D

Occupant 3	
NOM :	xxxxxxxxxxxx
Prénom :	xxxxxxxxxxxx
NLS :	xxxxxxxxxxxx
Date d'entrée :	30/09/2009
Date de sortie :	31/12/2009
(P3) Nb jours :	93
Montant dû par l'occupant :	295,07 € = D / P * P3
% de D dû par l'occupant :	25,48% = Montant occupant / D

ANNEXE XII.
DÉTERMINATION DES CONSOMMATIONS D'EAU.

1. MODALITÉS DE COMPTABILISATION DES CONSOMMATIONS RÉELLES OU THÉORIQUES DE CHAQUE PARTIES PRENANTES INDIVIDUELLES.

La prise en compte des consommations dans le calcul de la quote-part PPI de l'eau varie selon la configuration immobilière (présence ou absence de compteurs) et les aléas de la gestion locative (absence de relevés ou compteurs défaillants). Le tableau ci-dessous détermine les modalités de prise en compte des consommations selon les différents cas de figure existants :

SOUS-COMPTAGE EAU FROIDE.		SOUS-COMPTAGE EAU CHAUDE SANITAIRE.		
COMPTEUR EXISTANT.	ABSENCE DE RELEVÉ/COMPTEUR DÉFAILLANT/COMPTEUR INEXISTANT.	COMPTEUR.		COMPTEUR INEXISTANT.
		EXISTANT.	ABSENCE DE RELEVÉ OU COMPTEUR DÉFAILLANT.	
consommation réelle	///	consommation réelle	///	///
consommation réelle	///	///	42,86 p.100 du réel EF	///
consommation réelle	///	///	///	Néant (2)
///	Consommation théorique EF (1)	consommation réelle	///	///
///	Consommation théorique EF (1)	///	Consommation théorique ECS (1)	///
///	Consommation théorique EAU (1)	///	///	Néant (2)

2. DÉTERMINATION DES CONSOMMATIONS THÉORIQUES DE CHAQUE PARTIES PRENANTES INDIVIDUELLES.

Les consommations théoriques en eau de chaque PPI (personne physique) sont définies annuellement en prenant en compte le nombre de personnes vivant dans chaque logement au 1er janvier de l'année considérée (3). Le tableau suivant permet de définir ces consommations.

	EAU FROIDE + EAU CHAUDE SANITAIRE).	CONSOMMATIONS THÉORIQUES JOURNALIÈRES.	EAU FROIDE.	CONSOMMATIONS THÉORIQUES JOURNALIÈRES.	EAU CHAUDE SANITAIRE (4) (30 p. 100 DE L'EAU OU 42,86 p. 100 DE L'EAU FROIDE).	CONSOMMATIONS THÉORIQUES JOURNALIÈRES.
CÉLIBATAIRES.	36 m ³	0,099 m ³	25,20 m ³	0,069 m ³	10,80 m ³	0,030 m ³
M0.	72 m ³	0,197 m ³	50,40 m ³	0,138 m ³	21,60 m ³	0,059 m ³
M1.	96 m ³	0,263 m ³	67,20 m ³	0,184 m ³	28,80 m ³	0,079 m ³
M2.	120 m ³	0,329 m ³	84,00 m ³	0,230 m ³	36,00 m ³	0,099 m ³
M3.	144 m ³	0,395 m ³		0,276 m ³	43,20 m ³	0,118 m ³

			100,80 m ³			
M4.	168 m ³	0,460 m ³	117,60 m ³	0,322 m ³	50,40 m ³	0,138 m ³
M5.	192 m ³	0,526 m ³	134,40 m ³	0,368 m ³	57,60 m ³	0,158 m ³
M6.	216 m ³	0,592 m ³	151,20 m ³	0,414 m ³	64,80 m ³	0,178 m ³
M7.	240 m ³	0,658 m ³	168,00 m ³	0,460 m ³	72,00 m ³	0,197 m ³
M8.	264 m ³	0,723 m ³	184,80 m ³	0,506 m ³	79,20 m ³	0,217 m ³
M9.	288 m ³	0,789 m ³	201,60 m ³	0,552 m ³	86,40 m ³	0,237 m ³
+ 1.	+ 24 m ³	0,066 m ³	+ 16,80 m ³	0,046 m ³	+ 7,20 m ³	0,020 m ³

Pour les autres cas (cercles mixtes, CSLG, etc.), un report des consommations réelles de l'année précédente sera appliqué. En cas d'absence de compteurs, une consommation théorique annuelle sera déterminée conjointement entre l'unité consommatrice et l'état-major du RUO ou COMGEND (ou l'autorité désignée pour la représenter).

3. DÉTERMINATION DU COÛT DE LA QUOTE-PART PARTIE PRENANTE INDIVIDUELLE DE L'EAU EN PRÉSENCE OU EN L'ABSENCE DE COMPTEUR(S).

Quote-part PPI = consommation réelle et/ou théorique imputable (EF + ECS) X coût moyen annuel au mètre cube des rubriques « collecte et traitement des eaux usées » + « organismes publics ».

(1) Cf. point 2. de la présente annexe.

(2) Le logement attribué est considéré comme correspondant à la situation de famille de l'occupant en termes de surface. Dès lors, afin de simplifier la règle de répartition applicable, le coût de production de l'ECS est réparti de manière identique à celle du chauffage, c'est-à-dire proportionnellement à la surface respective de chacun des logements concernés.

(3) Il s'agit des personnes fiscalement à charge mais aussi de celles admises de droit ou simplement hébergées.

(4) Pour le cas d'un célibataire, 10,80 m³ d'ECS = 42,86 p. 100 de 25,20 m³ d'EF, soit 30 p. 100 de 36 m³ d'EAU.