

## ANNEXE 4

---

### GRILLE N°1- Article 606 du code civil

---

*Handwritten signature*

# Grille n°1 - Article 606 du Code civil

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

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

*UP*

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

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

2/ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**02 - A Production chauffage - ECS**

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

*[Signature]*

## Outils pour un partenariat renouvelé entre propriétaires et gestionnaires

### Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

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



Outils pour un partenariat renouvelé entre propriétaires et gestionnaires

Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

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

3 / REVIÈTES

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

*(Signature)*

## Outils pour un partenariat renouvelé entre propriétaires et gestionnaires

### Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

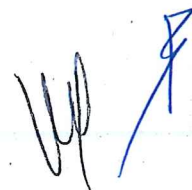
Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
<b>03 - C Plafonds (revêtements ou faux-plafonds)</b>							
	Parties communes	a remplacement total ou partiel		●			●
		b entretien			●		●
	Locaux techniques et autres	a remplacement total ou partiel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

#### 4/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

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

#### 5/ SÉCURITÉ

Isolation coupe-feu, enclouonnement	a création	●				●	●
	b mise aux normes	●					●
	c remplacement		●				●
	d réparation et entretien			●			●
Désenfumage	a création	●				●	●
	b mise aux normes	●					●
	c remplacement		●				●
	d réparation et entretien			●			●
RIA, colonnes sèches	a création	●				●	●
	b mise aux normes	●					●
	c remplacement		●				●
	d réparation et entretien			●			●
Alarmes incendie	a création	●				●	●
	b mise aux normes	●					●
	c remplacement		●				●
	d réparation et entretien			●			●
Détection incendie	a création	●				●	●
	b mise aux normes	●					●
	c remplacement		●				●
	d réparation et entretien			●			●
Eclairage de sécurité	a création	●				●	●
	b mise aux normes	●					●
	c remplacement		●				●
	d réparation et entretien			●			●



## Outils pour un partenariat renouvelé entre propriétaires et gestionnaires

### Répartition des obligations de réparation et d'entretien entre propriétaire et gestionnaire - Grille n°1

Réf.	Nature des ouvrages	Type d'intervention	Répartition IFRS			Affectation	
			RC	GE	EC	Propr.	Gest.
<b>Signalisation</b>		a création	●			●	
		b mise aux normes	●				●
		c remplacement		●			●
		d réparation et entretien			●		●
<b>Extincteurs</b>		a création	●			●	
		b mise aux normes	●				●
		c remplacement		●			●
		d réparation et entretien			●		●
<b>Equipements à l'extérieur</b> (bornes incendie...)		a création	●			●	
		b mise aux normes	●				●
		c réparation et entretien			●		●

#### 6/ EQUIPEMENTS DIVERS

<b>Cabines sanitaires multifonctions</b>		a remplacement	●				●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●
<b>Mobilier</b>		a création, remplacement		●			●
		b réparation			●		●
		c entretien			●		●
<b>Laverie</b>		a création, remplacement		●			●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●
<b>Bar</b>		a création, remplacement		●			●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●
<b>Cuisines</b>		a création ou mise aux normes	●				●
		b remplacement	●				●
		c réparation		●			●
		d entretien			●		●
<b>Autres</b>		a création, remplacement	●				●
		b réparation		●			●
		c entretien			●		●

#### NOTA

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

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

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

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