

CHARGES RECUPERABLES PAR LE PROPRIETAIRE

Décret n° 87.713 du 26 août 1987

I. - Ascenseurs et monte charges.

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 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, graisse 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, fermettes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électroniques, 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 :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou des dits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du Code de la santé publique.
Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
A l'électricité ;
Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
 - a) Exploitation, d'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 té s 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 des chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage de chaudières, carneaux et cheminée ;
Conduite du chauffage ;
Frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du déten-deur ;
Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
 - b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

Réparation de fuites sur raccords et joints ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
Rodage des sièges de clapets ;
Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

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

1. Dépenses d'alimentation commune des combustibles ;
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 de 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 de bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;
Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis.
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateurs.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.

- (Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).
1. Dépenses relatives :

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

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
Les allées, aires de stationnement et abords ;
Les espaces verts, pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes ;
Les aires de jeux ;
Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
Entretien du matériel horticole ;
Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
 - b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisance ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel).

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

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;
Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codées 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 téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ;
Taxe de balayage.

APPLICATION DU DECRET

L'article 2 et l'article 3 du décret n°87-713 du 26 août 1987 précisent que :

Art. 2

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 de 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 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.

Art. 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.

REPARATIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Décret n°87-712 du 26 août 1987

DEFINITION DES REPARATIONS LOCATIVES

Sont des réparations locatives les travaux courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

LISTE DES REPARATIONS AYANT LE CARACTERE DE REPARATIONS LOCATIVES

I. Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant notamment des allées, pelouses, bassins et piscines ;
Taille élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ;
Réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chêneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. Ouvertures intérieures et extérieures

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage de gonds, paumelles et charnières ;
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement des boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;
Remplacement notamment des cordes, poulies, ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ;

Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ;
Rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ;
Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. Installation de plomberie.

a) Canalisation d'eau :

Dégorgement ;
Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

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

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire ;
Remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs.

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.