

Les charges récupérables

Financièrement supportées par le locataire, elles sont définies par le *décret N°87-713 du 26/8/87* qui précise pour son application les modalités suivantes :

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.

Les dépenses de personnel comprennent la rémunération et les charges sociales et fiscales.

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.

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 affèrent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

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.

1 - ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

2 - EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF

3 - INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

5 - ESPACES EXTERIEURS A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

6 - HYGIENE

7 - EQUIPEMENT DIVERS DES BATIMENTS D'HABITATION

8 - IMPOSITIONS ET REDEVANCES



I - ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

A - DEPENSES D'ELECTRICITE

B - DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT, DE MENUES REPARATIONS

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 réparation ou fourniture 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 porte, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photoélectrique)
- des paliers (ferme-porte mécanique, électrique ou pneumatique, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
- des balais du moteur et fusibles.



2 - EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF

A - DEPENSES 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 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 35-5 du Code de la Santé Publique.

- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
- à l'électricité,
- au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

B - DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES REPARATIONS :

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 motopompes et pompes de puisards, graissage des vannes et robinets 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, robinet et tés ne comprenant pas l'équilibrage,
- purge des points de chauffage,
- frais de contrôles de combustion, entretien des épurateurs de fumée,
- 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 des chaudières, cameaux et cheminées,
- conduite de 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 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.

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 frigorigènes des pompes à chaleur.
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.



3 - INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

DE CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE,
DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES.

Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

A - DEPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE

B - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :

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,
- 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 piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
- nettoyage et rinçage 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.



4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

A - DEPENSES RELATIVES :

- à l'électricité,
- aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté.

B - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :

- Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis.
- Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

C - ENTRETIEN DE PROPETE : frais de personnel (selon les dispositions du décret).





5 - ESPACES EXTERIEURS A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

(voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)

A - DEPENSES RELATIVES :

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

B - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

- opération 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.

C - PEINTURE ET MENUES REPARATIONS DES BANCS DE JARDINS ET DES EQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGES



6 - HYGIENE

A - DEPENSES 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.

B - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT

- entretien et vidange des fosses d'aisance,
- entretien des appareils de conditionnement des ordures.

C - ELIMINATION DES REJETS : frais de personnel.



7 - EQUIPEMENT DIVERS DES BATIMENTS D'HABITATION

A - FOURNITURE D'ENERGIE NECESSAIRE A LA VENTILATION MECANIQUE

B - 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.

C - DIVERS

- abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.



8 - IMPOSITIONS ET REDEVANCES

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



La régularisation des charges locatives définitives, par comparaison avec les acomptes sur charges qui vous auront été demandés est effectuée une fois l'an, après l'arrêté comptable d'exercice de l'immeuble dans lequel vous habitez.