Liste à annexer aux contrats de location

DÉCRET N°87.713 DU 26 AOUT 1987 (Extraits)

***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 chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. 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 le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilée à un personnel unique pour l'application du présent article

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- *le salaire en nature ;*
- *l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;*
- *les indemnités et primes de départ à la retraite ;*
- *les indemnités de licenciement ;*
- *la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;*
- *la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;*
- *la participation de l'employeur à l'effort de construction ;*
- *la cotisation à la médecine du travail ;*

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- *le salaire en nature ;*
- *l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;*
- *les indemnités et primes de départ à la retraite ;*
- *les indemnités de licenciement ;*
- *la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;*
- *la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;*
- *la participation de l'employeur à l'effort de construction ;*
- *la cotisation à la médecine du travail.*

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.

I. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

1 - DÉPENSE 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 réparation ou de fourniture de pièce,
- 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 (bouton d'envoi, paumelle de portes, contact de porte, ferme-porte automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique),
- Des paliers (ferme-porte mécanique, électrique ou pneumatique, serrure électromécanique, contact de porte et bouton 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 ainsi que les sommes dûes au titre de la redevance d'assainissement, à l'exécution 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,
- à 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 et entretien courant :

- Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
- Entretien courant et dégraissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que les 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 contrôle de combustion,
- Entretien des épurateurs de fumée,
- Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauterie, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux 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 supresseur et du détendeur,
- Contrôle périodique 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.

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 presse-étoupes,
- Rodage des sièges de clapets,
- Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes de chaleur,
- Recharge en fluide frigorigène des pompes de chaleur.

III. INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

CHAUFFAGE ET 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

1 – DÉPENSES D'ALIMENTAION COMMUNE DE COMBUSTIBLE.
2 - EXPLOITATION ET D'ENTRETIEN COURANT, DE 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 et nettoyage,
- Réglage des thermostats et contrôle de la température de l'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 tuyauterie ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes de 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, 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'aspirateur.

3 - ENTRETIEN DE PROPRETÉ : FRAIS DE PERSONNEL *(selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).*

V - ESPACES EXTÉRIEURS AU BÂTIMENT OU à L'ENSEMBLE DES 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 à l'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 des massifs, plates-bandes ou haies.

2 - A) 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,

B) PEINTURE ET MENUES RÉPARATIONS DES BANCS DE JARDINS ET DES ÉQUIPEMENTS DE JEUX ET DE 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 - ÉLIMINATION DES REJETS : FRAIS DE PERSONNEL *(selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).*

VII – ÉQUIPEMENTS DIVERS DU BÂTIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1 - 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,
- Taxe de balayage.