Image not found or type unknown

Quelle est la liste des charges récupérables par le bailleur sur le locataire ?

Fiche pratique publié le **18/02/2011**, vu **3047 fois**, Auteur : Maître DESBOIS

La liste des charges récupérables visée par la majeure partie des contrats de bail est tirée du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Sont ainsi récupérables, les charges suivantes :

I. - Ascenseurs et monte-charge.

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 :

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 desdits 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 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 ;

- 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 ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- 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 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 ;

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 ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- 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 :

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'aspirateur.

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 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.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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'aisances ;

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 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.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés