IMMOGERIS

126 Boulevard de la Croix-Rousse
69001 LYON
Tel : 04 78 39 44 74
location@immogeris.com

LISTE DES CHARGES RECUPERABLES (Décret n° 87-713 du 26 août 1987)

Décret n° 87-713 du 26 août 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. 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 des 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 et aux charges sociales et fiscales y afférent 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.

1. ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

1. Dépenses d'électricité

a) Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations

b) Exploitation :

- Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
- Examen semestriel des câbles et vérification annuel des parachutes,
- Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie,
- Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fourniture de pièces,
- Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

c) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisse et huile nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

d) 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 photoélectrique).
- Des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
- Des balais du moteur et fusibles.

2. EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS & PARTIES COMMUNES

1. Dépenses relatives :

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitations 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 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 et réfections des presses étoupes,

IMMOGERIS

Paraphes : ……/……

126 Boulevard de la Croix-Rousse
69001 LYON
Tel : 04 78 39 44 74
location@immogeris.com

- Remplacements 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 tirages,
- Réglages 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,
- Opération 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 des chauffages,
- Frais de location, entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
- Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du suppresseur et du détendeur,
- Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
- Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
- Vérificateur, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments à usage commun :

- Réparation de fuites sur raccords et joints,
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe,
- 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.

3. 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 en lieu et place du locataire.

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations

a) Exploitation et entretien courant :

- Réglage du 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 et clapets des robinets,
- Réglage des mécanismes de chasse d'eau.

b) Menues réparations :

- Remplacement des bilâmes, 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-étoupe de robinets,
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches de chasses d'eau.

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

1. Dépenses relatives :

- A l'électricité,

IMMOGERIS

Paraphes : ……/……

126 Boulevard de la Croix-Rousse
69001 LYON
Tel : 04 78 39 44 74
location@immogeris.com

- Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petits matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel, ampoules, tubes d'éclairage

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis,
- 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)

5. ESPACE EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS 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 l'huile,
- Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairages, 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. Exploitation et entretien courant :

a) 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,

b) Entretien du matériel horticole

c) Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

3. Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages

6. HYGIENE

1. Dépenses de fournitures consommables :

- Sacs en plastiques 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 (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste)

7. EQUIPEMENT DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS 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 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 de téléphone à la disposition des locataires.

8. IMPOSITIONS ET REDEVANCES

- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- Droit de bail
- Taxe de balayage

IMMOGERIS

Paraphes : ……/……