



# CHARGES RECUPERABLES

## Décret n° 87-713 du 26 août 1987

---

### EXTRAITS DU DECRET N° 87-713

---

Pour l'application du présent décret :

- 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 récupérables correspondent à la rémunération et aux 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 afférant 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.

---

### I. ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

---

#### A. DEPENSES D'ELECTRICITE

#### B. DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET 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 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 du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine

##### c) Menues réparations

- De la cabine
- Des paliers
- Des balais du moteur et fusibles.

---

### II. EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS ET PARTIES COMMUNES

---

#### A. REPENSES 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 ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces verts,
- tes 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,

*Document diffusé à titre indicatif. IMONOVA décline toute responsabilité à toute inexactitude de transcription sur ce document.*

- 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 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 réfection des presse-étoupe,
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie, entretien et réglage des appareils de régulation automatiques 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 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 surpresseur et du détendeur,
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à haleur, 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 u sur des éléments d'usage commun**

- réparation de fuites sur raccords de joints,
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupe,
- rodage des sièges de clapets,
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigo g ne 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**

**Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur en 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 et contrôle de la température d'eau,
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude, contrôle des groupes de sécurité,
- rodage de sièges et clapets des robinets,
- réglage des mécanismes de chasse d'eau.

### **b) Menues réparations**

- remplacement des bilames, pistons, membranes. boîtes à eau, allumage piézo-électricité, clapets et joints des appareils à gaz,
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries,
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets, remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

*Document diffusé à titre indicatif. IMONOVA décline toute responsabilité à toute inexactitude de transcription sur ce document.*

#### **IV. 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 assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

##### **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. E TRETIEEN DE PROPRETE : FRAIS DE PERSONNEL (selon dispositions du décret)**

#### **V. ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT D'HABITATION OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION**

---

##### **VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET EQUIPEMENTS DE JEUX**

##### **A. DEPENSES RELATIVES**

- à l'électricité,
- à l'essence et 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, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, platesbandes ou haies.

##### **B. EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT**

- opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage, - 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**

#### **VI. HYGIENE**

---

##### **A. DEPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES**

- sacs en plastique et en papier nécessaire à l'élimination des rejets,
- produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches et 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 (selon dispositions du décret)**

#### **VII. EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE 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 codée et des interphones,
- visites périodiques à "exception des contrôles re-glementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyages des façades vitrées,

##### **C. DIVERS**

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

## VIII. IMPOSITIONS ET REDEVANCES

---

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

### ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

Décret n° 87-712 du 26 août 1987

Liste à annexer aux contrats de location

## I. DEFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES

---

Sont des réparations locatives, les travaux d'entretien courant et menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

Ont notamment le caractère de réparations locatives, les réparations énumérées ci-après.

## II. PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

---

### A. JARDINS PRIVATIFS

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- Remplacement des arbustes ; réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

### B. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES

- Enlèvement de la mousse et autres végétaux

### C. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHENEAUX ET GOUTTIERES

- Dégorgement des conduits

## III. OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEUR S

---

### A. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES

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

### B. VITRAGES

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées

### C. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES

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

### D. SERRURES ET VERROUS DE SECURITE

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

### E. GRILLE

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

## IV. PARTIES INTERIEURES

---

### A. PLAFONDS, MURS INTERIEURS ET CLOISONS

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous

Document diffusé à titre indicatif. IMONOVA décline toute responsabilité à toute inexactitude de transcription sur ce document.

rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

#### **B. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVETEMENTS DE SOLS**

- 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.

---

### **V. INSTALLATION DE PLOMBERIE**

---

#### **A. CANALISATIONS D'EAU**

- Dégorgement ;
- Remplacement notamment de joints et de colliers.

#### **D. CANALISATIONS DE GAZ**

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

#### **C. FOSSES SEPTIQUES, PUISARD ET FOSSES D'AISANCE**

- Vidange.

#### **D. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE**

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

#### **E. EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES**

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

---

### **VI. EQUIPEMENTS D'INSTALLATION D'ELECTRICITE**

---

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

---

### **VII. AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION**

---

#### **A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS 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, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellé, cheminées, glaces et miroirs.

#### **B. MENUES REPARATIONS 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**