

CHARGES RECUPERABLES

DECRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987 (Modifié par le décret n°2008-1411 du 19/12/2008)

DECRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987 (Extraits)

Art. 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. E coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre de 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'assume, 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 gardien ou de concierge, qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, est assimilé 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 égales 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 :

1. 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.

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

3. Menues réparations :

- De la cabine (*boutons d'envoi, paumelles 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, contact de portes et boutons d'appels*)
- Des balais du moteur et fusibles.

II – EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS & PARTIES COMMUNES

A - DEPENSES 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 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.

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

1. Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
- entretien courant et graissage des pompes de relai, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes motopompes et pompes de puisard,
- graissage des vannes et robinets et réfections des presse-étoupes,
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoule de chaufferie,
- entretien et réglage des appareils des régulateurs de tirage,
- réglages des vannes, robinets et téés ne comprenant pas l'équilibrage,
- purge des points de chauffage,
- frais de contrôles de combustion,
- entretien des épurateurs de fumées,
- opération 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,
- conduites de chauffage,
- frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du sur presseur et du détendeur,
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
- vérification, nettoyage et graissage des organes de pompes à chaleur,
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

2. 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

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

A - DEPENSES :

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous 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 raccord de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de tâches ou 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 raccord et remplacement de pointes de menuiseries.

IV - INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

A - CANALISATIONS D'EAU :

- Dégorgement ;
- Remplacement notamment de joints et colliers.

B - CANALISATIONS DE GAZ :

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

C - FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISSANCE :

- Vidanges.

D - CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints et clapets et presse-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

E - EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :

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

V - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

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

VI - 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, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

B - MENUES REPARATIONS nécessitées par la dépose de bourrelets ;

C - GRAISSAGE ET REMPLACEMENTS des joints des vidoirs ;

D - RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Les dispositions de la loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986 étant d'ordre public, la présente liste s'impose aux bailleurs et locataires pour la détermination des réparations locatives.

Elle sera annexée aux contrats de location remis à chacune des parties, quel que soit le régime juridique de ce contrat.