

LISTE DES REPARATIONS AYANT LE CARACTERE DE REPARATIONS LOCATIVES (Décret n° 87-712 du 26 août 1987)

I. Parties extérieures 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 ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
- b) Auvents, terrasses et marquises : enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- c) Descentes d'eaux pluviales, chenaux et gouttières : débordement des conduits.

II. Ouvertures intérieures et extérieures

- a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : 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 lumière tels que stores et jalousies : graissage ; remplacement notamment des cordes, poulies ou de quelques lames.
- d) Serrures et verrous de sécurité : graissage ; remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- e) Grilles : nettoyage et graissage ; remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. Parties intérieures :

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons : maintien en état de propreté ; menus raccords de peintures et tapisseries : remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement 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 revêtements de sol : 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 sol, 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.

IV. Installations de plomberie

- a) Canalisations d'eau : débordement ; remplacement notamment de joints et de colliers.
- b) Canalisations de gaz : entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : vidange.
- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : 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 tuyauteries ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e) Éviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. Equipements d'installations d'électricité

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 équipements mentionnés au contrat de location

- a) Entretien courant et menues réparations 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 réparations 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.

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

I. Ascenseurs et monte-charge

- a) Dépenses d'électricité.
- b) Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - 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 huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - 3° 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-porte 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

a) Dépenses relatives : à l’eau froide ou 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.

b) Dépenses d’exploitation, d’entretien courant et de menues réparations :

1° 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 tirages ;
- 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 fumées ;
- 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, carnaux 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 ;
- 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.

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 :

a) Dépenses d’alimentation commune de combustible ;

b) Exploitation et entretien courant, menues réparations :

1° 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 chasse d’eau.

2° 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 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

a) Dépenses 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 réparations :
- 1° Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - 2° Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
- c) 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)

- a) Dépenses relatives : à l'électricité ; à l'essence et 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.
- b) 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.
- c) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. Hygiène

- a) 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.
- b) Exploitation et entretien courant : entretien et vidange des fosses d'aisance ; entretien des appareils de conditionnements des ordures.
- c) Élimination des rejets (frais de personnel).

VII. Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation

- a) La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
- 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 l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
- c) Divers : abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. Imposition et redevance

- droit de bail.
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- taxe de balayage.