

DÉCRET DES CHARGES LOCATIVES

Dans les locations nues à usage d'habitation principale, soumise à la loi du 6 juillet 1989, la liste des charges récupérables sur le locataire est précisée par le décret du 26 août 1987, plusieurs fois actualisé depuis.

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 privés 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 ;

- 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 ;
 - 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 assimilés 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. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Opération de coupes, 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.

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'énergies 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.