

# LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Les charges locatives, qu'on appelle également charges récupérables, sont des dépenses prises en charges initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire, car elles correspondent à l'usage du logement et de l'immeuble.

## **I. Ascenseurs et monte-charges**

### **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 photoélectrique) ;
- 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 privatifs et des parties communes**

### **1) Dépenses 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 du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
- à 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 ;
- à 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 piézoélectrique, 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**

- à l’électricité ;

– aux fournitures consommables, notamment produits d’entretien, balais et petit matériel assimilé 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’aspirateurs

## **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**

– à l’électricité ;

– à 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**

a) 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.

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’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 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.