

Liste des charges récupérables

Décret n° 87-713 du 26 août 1987, *Pris en application de l'article 18 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.*

Art. 1er La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 sus visée figure en annexe au présent décret.

2. 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 afférent (afférentes) 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.

3. Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

ANNEXE

Liste des charges récupérables

I. Ascenseurs et monte-charge

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

- 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.
- Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisse et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
- 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 :

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 les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion celles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique;

Au 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 :

- 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 motopompes 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
 - 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.
- 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 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:

- 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.
- 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:

- Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis;
- 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 :

- 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): j
 - les aires de jeux; j
 - 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. '
- 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 de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades

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

La régularisation des charges

Il y a **provisions sur charges** lorsque le locataire paye, en plus du loyer, une avance au titre des charges.

Ce paiement se fait sur la base de montants anticipés. Le montant réel des charges peut donc être supérieur ou inférieur à celui provisionné.

Ce système de versement anticipé contraint le propriétaire à régulariser les provisions sur charges **au moins une fois par an**.

Les dépenses réelles engagées par le propriétaire pour le compte du locataire doivent être dûment justifiées : le bailleur est tenu de communiquer un décompte de ses frais par nature de charge ou, dans le cas d'un immeuble collectif, le mode de répartition des charges entre les différents locataires (les tantièmes en cas de copropriété, le mode le plus juste en cas de propriétaire unique). Le **décompte des charges** doit être adressé au locataire un mois avant la régularisation annuelle et les justificatifs doivent être tenus à sa disposition durant un mois.

Si le coût total des charges excède le montant des provisions, le propriétaire est en droit de réclamer le supplément. Dans le cas contraire, le locataire peut réclamer la restitution immédiate du trop perçu.

Précisons que le propriétaire, s'il ne l'a pas fait, peut régulariser et récupérer les charges auprès du locataire **rétroactivement sur 5 années**. Le locataire peut également, dans le même délai de prescription, réclamer un trop payé.

Le propriétaire peut réajuster annuellement les provisions demandées ; il doit cependant le justifier par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.