

# Liste des charges récupérables

Décret n° 82-955 du 09 novembre 1982

## **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 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 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 INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION.**

1. Dépenses relatives :
 

A 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'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

**V. ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DE BATIMENTS D'HABITATION (VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET EQUIPEMENTS 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. a) 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.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

**VI. HYGIENE.**

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 BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DE BATIMENTS 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.