

ANNEXE AU BAIL

A) Réparations locatives

(Décret n° 87/712 du 26 août 1987, pris en application de l'Article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Sont des réparations locatives, les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives, les réparations énumérées ci-après :

1) 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 autres végétaux ;
- c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières
 - Dégorgement des conduits ;

2) 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 des boutons, 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 de 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 ;

3) Parties intérieures :

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons
 - maintien en état de propreté,
 - menus raccords de peinture 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
 - encausticage 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 placards et réparation de leur dispositifs de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries ;

4) Installation en plomberie :

- a) Canalisation d'eau
 - dégorgeement,
 - 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-étoupe des robinets,
 - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau ;
 - e) Eviers et appareils sanitaires
 - nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches ;
- #### 5) Equipement d'installation d'électricité :
- remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes lumineux, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ;

6) 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.

B) Charges récupérables

1) 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 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,
- à la consommation d'eau, incluant 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 motopompes et pompes de puisards,
 - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupe,
 - 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 régulations de tirage,
 - réglage des vannes, robinets et té s 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,
 - conduites de chauffage,
 - frais de location, d'entretien et de relevé de compteurs généraux et individuels,
 - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détenteur,
 - 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
- réparations de fuites sur raccords et joints,
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupe,
 - 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 communes

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 pompes,
 - 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-étoupe 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

- 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 équipement de jeux) :

1) Dépenses relatives

- à l'électricité,
- à l'essence et à l'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 jardin et des équipements de jeux et grillage

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 des bâtiments d'habitation :

1) 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.