



Elodie GIRAUD

Administrateur d'immeubles

6, Rue du Palais de Justice
77120 COULOMMIERS
Tel : 01.64.75.63.71
Fax : 01.64.04.99.80

LISTE DES REPARATIONS AYANT UN CARACTERE DE REPARATIONS LOCATIVES

I. - 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 des autres végétaux.
- c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :
Dégorgement des conduits.

II. - 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 de boulons, 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.

III. - Parties intérieures.

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures 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 :
Encaustiquage 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 placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

- a) Canalisations d'eau :
Dégorgement :
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-étoupes 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.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI.-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.





Elodie GIRAUD

Administrateur d'immeubles

6, Rue du Palais de Justice
77120 COULOMMIERS
Tel : 01.64.75.63.71
Fax : 01.64.04.99.80

LISTE DES CHARGES RECUPERABLES

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.

I. - 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 extérieursLes 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 :





Elodie GIRAUD

Administrateur d'immeubles

6, Rue du Palais de Justice
77120 COULOMMIERS
Tel : 01.64.75.63.71
Fax : 01.64.04.99.80

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 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 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. 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. - 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.

