



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Yvelines——

Mémo

Charges et réparations locatives

ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org
rdv.adil78.org**

*Plus de renseignements
sur www.adil78.org*



Mémo
charges
locatives

%	?
=	€

Espaces extérieurs et hygiène

Les **dépenses d'électricité** pour les allées, parkings, locaux vélos, aires de jeux..., sont récupérables.

Les **consommables** nécessaires à la vie de ces espaces (fleurs, ampoules...) le sont également.



Les frais d'entretien des espaces verts clos¹, sauf l'élagage et le remplacement d'arbres², peuvent être récupérés.

Le bailleur est en charge de la désinsectisation/désinfection mais peut vous imputer le coût du produit (sauf pour la dératisation).



La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères est récupérable sur le

locataire, mais pas l'enlèvement des encombrants³.

Sources :

¹Arrêt Cour de Cassation 3^{ème} Ch. Civ. du 30.11.05.

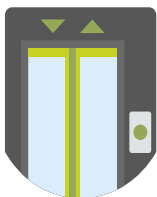
²Arrêt Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ. du 23.03.04 n°02-20.933.

³Arrêt Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ. du 15.05.08 n°07-16.567.

Équipements et espaces intérieurs

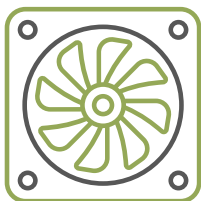
Concernant les **ascenseurs**, sont récupérables :

- Les vérifications et maintenances périodiques ;
- La réparation/ le changement de petites pièces ;
- Les interventions de déblocage et autre dépannage.



Mais la mise en place d'une téléalarme n'est pas récupérable.*

Les frais engendrés pour maintenir les **ventilations**, en état de fonctionnement et



nécessaires à la décence du logement, sont récupérables.

Et, de manière générale, tous les frais nécessaires à l'entretien des parties communes intérieures et leurs équipements (interphone, minuterie, ouverture automatique, tapis...) sont imputables sur les charges locatives.

*Source : Cour de Cassation, 3ème Ch. Civ. du 01.06.05 n° 04-12.137.

Frais de personnel

Les frais compris dans les charges récupérables sont :

- 75% du salaire d'un **gardien** (ou couple de gardiens) qui fait le ménage et sort les poubelles ;
- 40% s'il ne fait qu'une de ces missions ;
- 100% si l'une ou l'autre des tâches est accomplie par un employé d'immeuble.

Cela comprend son salaire et les charges sociales afférentes.



Cela ne comprend pas :

- Les indemnités de départ à la retraite ou de licenciement* ;
- Les cotisations et participations à avantage.

*Source : Décision du 24.11.94 du Tribunal de Paris 18^{ème}.

Énergies et fluides

L'eau comprend à la fois la consommation privative et la consommation collective pour le ménage effectué en parties communes et l'entretien des espaces verts.



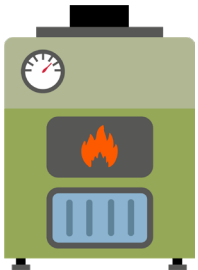
Concernant la consommation privative, elle est répartie en m^3 en cas de relevé d'index ou, dans le cas contraire, par m^2 ou tantième. Le coût de l'eau comprend les **taxes** et **redevances**.

Pour rappel, si l'eau chaude apparaît sur les relevés, cela comprend l'eau froide et son réchauffement.

Attention au double décompte réchauffement et chauffage.

Tout comme l'eau, **la consommation calorifique** est répercutée sur le locataire.

Les produits, combustibles et interventions nécessaires à l'entretien des corps de chauffe et de production d'eau sont des charges locatives.





Mémo

réparations

locatives



Intérieur du logement

Les **murs et plafonds** doivent être propres, et vous devez reboucher les nombreux trous et réparer les désordres sur menuiserie (*plinthes par exemple*).



Il faut repeindre, au besoin, les parties abimées.

Le **sol** doit être propre et il faut changer les bouts de parquet, moquette ou tout autre revêtement abimés.

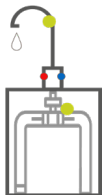


L'**électricité** : interrupteurs, prises, coupe-circuits, fusibles, ampoules à changer sont à votre charge.

Remplacer les baguettes ou gaines également.

Plomberie

Vous devez entretenir les **canalisations d'eau et de gaz** en parties privatives (entretien des robinets, remplacement de petites pièces, dégorgement...).



Si vous êtes en maison, vous devez vidanger les fosses d'aisances/septiques ou puisards privatifs.

Pour les **équipements de chauffe**, le remplacement des petites pièces, le nettoyage des tuyauteries et des radiateurs vous incombe.



Vous devez faire entretenir les **chaudières** à combustible, annuellement.



Nettoyez les dépôts de calcaire sur les éviers et sanitaires, changez les flexibles de douche au besoin. Assurez vous du bon fonctionnement du flotteur de chasse d'eau.

Ouvertures

Les **fenêtres et portes** doivent être entretenues, à vos frais,



en procédant au graissage des fonds et charnières et en réparant les petites pièces de mécanisme.

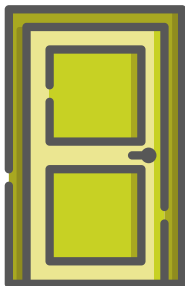
Les **parois vitrées** doivent être nettoyées et le joint mastic, autour de celles-ci, régulièrement refait, pour éviter toute infiltration d'air/eau.

Vous devez aussi entretenir les **stores et volets**, en remplaçant par exemple les lames cassées ou système de roulement.

Un store électrique dont le mécanisme est grippé ne vous incombera pas.

Le changement complet d'une serrure est à charge du bailleur, sauf si vous l'avez abimée.

Par contre le remplacement de **clef perdue** sera à la vôtre.



Si vous changez la serrure, pensez à obtenir autant de clefs qu'à l'entrée.

L'extérieur privatif

Si vous avez la chance d'avoir un **jardin privatif**, c'est-à-dire auquel vous seul pouvez avoir accès, il vous revient de l'entretenir : couper les haies, élaguer les arbres, tondre la pelouse.

Si des arbustes sont dégradés, faute d'entretien, il vous incombe de les remplacer.



Vous devez également :

- Prendre soin des marquises et auvents, en les nettoyant et en retirant la mousse déposée ;
- Entretien des terrasses ;



- Remplacer le système d'arrosage au besoin ;
- Dégorger les gouttières et autres conduits, notamment en retirant l'amas de feuilles et autres végétaux accumulés.

ADIL DES YVELINES

Un centre
d'information

80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 VIROFLAY

et 23 permanences



Tél. : 01 39 50 84 72

contact@adil78.org

www.adil78.org

rdv.adil78.org

*Du lundi au mercredi et le
vendredi [fermé le jeudi]*

*De 9h à 12h30
et de 13h30 à 17h*

Publication © ADIL78 - août 2024