

<p>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 NOR: EQU8700582D <i>Version consolidée au 12 juin 2019</i></p>	<p align="center">PROPOSITIONS IP2I</p> <p align="center">En jaune : modifications faites En vert : délibéré</p>
<p>ANNEXES</p>	<p>ANNEXES</p>
<p>I. - Ascenseurs et monte-charge 1. Dépenses d'électricité</p> <p>2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations : a) Exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p>I. – Ascenseurs, monte-charge et monte-voitures 1. Dépenses d'énergie</p> <p>2. Maintenance courante préventive et corrective a) Maintenance courante préventive</p> <ul style="list-style-type: none"> - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques, électriques ou électroniques (armoire de manœuvre ou de commande) ou de tout autre dispositif destiné au fonctionnement de l'ascenseur, - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes, - nettoyage de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie, des éléments de gaines, des locaux de poulies, - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces, - tenue d'un dossier et/ou d'un registre numérique par l'entreprise de maintenance mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants, touchant l'appareil. <p>b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel de maintenance (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine, de la machinerie, des trémies et des éclairages de secours.</p>

<p>c) Menues réparations</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>c) Maintenance courante corrective (y compris changements de pièces)</p> <ul style="list-style-type: none"> - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et dispositifs d'appel et de signalisation), - des balais du moteur et fusibles. <p>3. Equipements de surveillance, de sécurité, de contrôle d'accès et de fonctionnement, et de dépannage , y compris à distance.</p> <p>Dépenses d'énergie, abonnements ligne téléphonique ascenseurs et communications téléphoniques , abonnements aux services de télécommunication, maintenance courante préventive et corrective, exploitation de l'ensemble des équipements destinés à la surveillance, à la sécurité, au contrôle d'accès et de fonctionnement et au dépannage des ascenseurs, monte-charge et monte-voitures.</p>
---	---

II. - 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 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 ;

II. - Eau froide, eau chaude, climatisation, rafraîchissement, chauffage collectif des locaux privés 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 la maintenance courante, préventive ou corrective, des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
- à l'eau nécessaire à l'arrosage des espaces extérieurs,
- au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature, y compris énergies renouvelables.
- aux fluides, fournitures et produits consommables - y compris recharge après fuites - nécessaires à l'exploitation, et à la maintenance courante, préventive ou corrective, -en ce y compris des matériels nécessaires- de l'ensemble des équipements des installations de production au traitement, et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, et de récupération et de recyclage des eaux grises et des eaux de pluie.

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.

2. Dépenses d'exploitation, de maintenance courante, préventive et corrective.

Pour tous types d'énergie mises en œuvre, quelle que soit leur nature, y compris énergies renouvelables de toute nature.

a) Exploitation et maintenance courante préventive

- maintenance courante préventive, nettoyages, curages, détartrages, graissages, vérifications, contrôles, réglages, purges et vidanges de l'ensemble des équipements des installations de production, de traitement et de distribution d'eau froide, d'eau

<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>chaude, d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, de relevage des eaux, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, en ce y compris des matériels nécessaires ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - analyses et contrôles réglementaires de combustion, de rendements, de fonctionnement des alarmes ou de tous autres analyses et contrôles réglementaires ,- - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage et de remise en marche en début de saison, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des équipements de chaufferies, - ramonage des chaudières, carneaux, cheminées et conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, - conduite des installations thermiques, de production et de distribution, - frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; - frais de location, et d'entretien des sondes, thermostats, répartiteurs individuels, systèmes d'alerte et plateformes d'accès aux informations, - fourniture d'énergie, abonnements et consommations, maintenance courante préventive et exploitation des équipements de communication afférents aux compteurs, sondes, thermostats, répartiteurs individuels et systèmes d'alerte <p>b) Exploitation et maintenance courante corrective</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenance courante corrective de l'ensemble des équipements des installations de production, de traitement et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, d'évacuation des eaux usées et eaux
---	---

vannes, de relevage des eaux, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, en ce y compris des matériels nécessaires ;

- maintenance courante corrective des équipements de communication afférents aux compteurs, sondes, thermostats, répartiteurs individuels et systèmes d'alerte,
- désobstruction des canalisations,
- recherche de fuites et réparations provisoires sur tous fluides;
- frais d'astreinte pour les dépannages.
- maintenance corrective des équipements de communication afférents aux compteurs, répartiteurs, thermostats, et systèmes d'alerte

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.

III. - Installations individuelles

A/ Eau froide, eau chaude, climatisation, rafraîchissement, chauffage dans les parties privatives

1. Dépenses relatives

- à l'alimentation commune de combustible
- aux fluides, fournitures et produits consommables, y compris recharge après fuites, nécessaires à l'exploitation et à la maintenance courante, préventive ou corrective, de l'ensemble des équipements des installations de production, de traitement et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, et aux matériels nécessaires

2. Dépenses d'exploitation, de maintenance courante préventive ou corrective

Pour tous types d'énergie mises en œuvre, quelle que soit leur nature, y compris énergies renouvelables.

a) Exploitation et maintenance courante préventive

- maintenance courante préventive, nettoyages, curages, détartrages, graissages, vérifications, contrôles, réglages, purges et vidanges de l'ensemble des équipements des installations de production, de traitement et de distribution d'eau froide, d'eau chaude, d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, de relevage des eaux, de climatisation, de rafraîchissement, de chauffage, et des matériels nécessaires à cet effet ;
- analyses et contrôles réglementaires de combustion, de rendements, de fonctionnement des alarmes, ou de tous autres analyses et contrôles réglementaires,
 -
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage et de remise en marche en début de saison ;

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.

- rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des équipements,
- ramonage des cheminées et des conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés,
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chaudières, chauffe-bains et chauffe-eau ,
- fourniture d'énergie, abonnements et consommations, maintenance courante préventive et exploitation des équipements de communication afférents aux compteurs, répartiteurs, sondes thermostats et systèmes d'alerte.

b) Maintenance courante corrective

- recherches de fuites et dépannages,
- 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,
- astreintes pour les dépannages.
- maintenance corrective des équipements de communication afférents aux compteurs, répartiteurs, sondes , thermostats et alertes.

B/ Autres installations en parties privatives

- maintenance courante préventive, nettoyages, graissages, vérifications, contrôles, réglages des équipements du logement :
 - plomberie-sanitaires,
 - canalisations eaux usées, eaux vannes,
 - équipements électriques,
 - menuiserie,
 - serrurerie,
 - quincaillerie.

	- maintenance courante corrective, dépannages des appareillages et remplacement des pièces défectueuses.
--	--

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)

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

1- Dépenses relatives

- à l'énergie,
- aux fluides, sel, fournitures et produits consommables utilisés pour l'éclairage, le nettoyage, l'exploitation,

2. Exploitation, nettoyage, maintenance courante préventive et corrective des parties communes intérieures, de leurs équipements et des matériels nécessaires

- la maintenance courante préventive et corrective des petits matériels nécessaires

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

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'énergie,
- Aux fluides, sels et équivalents,
- 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, taille douce) ;
- 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)

VI. – Hygiène

1. Dépenses relatives :

- Aux sacs en plastique et en papier , bacs, et autres fournitures consommables nécessaires à l'élimination des déchets ou rejets,
- A la lutte contre toute infestation d'espèces nuisibles ou parasites (produits et main d'œuvre dans les parties communes et privatives).

2. Exploitation et maintenance courante préventive et corrective

- entretien et vidange des fosses septiques,
- entretien des appareils de conditionnement et traitement des ordures,
- frais de location et d'entretien de conteneurs et matériels de compostage,
- prestations relatives à la lutte contre toute infestation d'espèces nuisibles ou parasites (produits et main d'œuvre) dans les parties communes et privatives y compris dans les conduits, colonnes, trémies et vidoirs de vide-ordures
- débouchage des conduits, colonnes, trémies et vidoirs de vide-ordures
- enlèvement des encombrants et épaves, y compris frais de dépôt en déchetterie,
- exploitation et maintenance courante préventive et corrective des équipements et matériels liés à l'hygiène.
- Gestion et maintenance courante préventive et corrective des capteurs de température, de taux d'humidité, qualité de l'air.

3. Elimination des déchets et rejets, y compris notamment dans le cadre de collecte pneumatique ou de bornes d'apport volontaire et la gestion des biodéchets

- frais d'évacuation de tous déchets en ce compris les détritiques et encombrants,
- frais de répurgation des conteneurs (sortie, rentrée, rangement et nettoyage),

	-frais de traitement des mises en déchèterie, -entretien des collectes de biodéchets.

<p>VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation</p> <p>1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique</p> <p>2. Exploitation et entretien courant</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3. Divers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires. 	<p>VII. - Equipements fixes du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation</p> <p>1. Ventilation naturelle et mécanique</p> <p>Fourniture d'énergie, maintenance courante préventive et corrective, exploitation de l'ensemble des équipements visant à assurer et à contrôler la ventilation des parties communes et privatives, y compris ramonage.</p> <p>2. Accès</p> <p>Fourniture d'énergie, nettoyage, maintenance courante préventive et corrective, exploitation de l'ensemble des équipements relatifs à la gestion et au contrôle de l'ensemble des accès.</p> <p>3. Communication et surveillance</p> <p>Fourniture d'énergie, abonnements et consommations, nettoyage, maintenance courante préventive et corrective, exploitation de l'ensemble des équipements visant à assurer les services de communication destinés à la surveillance, au contrôle et au pilotage des bâtiments, de leurs équipements, de leurs abords, ou destinés au traitement des interventions d'urgence.</p> <p>4. Autres appareils et équipements fixes ou mobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fourniture d'énergie, de fluides, de produits consommables, abonnement et consommations, maintenance courante préventive et corrective, et exploitation de l'ensemble des appareils et équipements fixes du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation, y compris la maintenance courante préventive et corrective des bornes collectives de recharge véhicules électriques - Mise à jour ou modification des dispositifs d'identification des locataires.
<p>VIII. - Impositions et redevances</p> <ul style="list-style-type: none"> - Droit de bail. - Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères. - Taxe de balayage. 	<p>VIII - Impositions et redevances</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères à l'exclusion des frais de gestion de la fiscalité directe locale. - Taxe de balayage à l'exclusion des frais de gestion de la fiscalité directe locale.

--	--