

BAIL D'HABITATION

Bail d'habitation soumis au régime de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Nom :
Prénom :
Nationalité :
Adresse :
CP : Ville : Pays :
Téléphone :
E-mail :

Ci-après dénommé : «le Bailleur » ou « Propriétaire»

ET

Nom :
Prénom :
Nationalité :
Adresse :
CP : Ville : Pays :
Téléphone :
E-mail :

Ci-après dénommé : «le Locataire»

ARTICLE 1 : OBJET

Le Propriétaire concède au Locataire qui l'accepte, aux conditions suivantes, la jouissance du bien ci-dessous désigné, pour un usage exclusif à titre d'habitation.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU BIEN

Adresse :
CP : Ville : Pays :
Etage :
Surface Utile en m2 (Annexe A) :
Nombre de pièces :
Parking : [Oui / Non]
Cave : [Oui / Non]

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Un Etat des lieux d'entrée, annexé aux présentes, a été établi contradictoirement par les Parties lors de la signature des présentes. L'Etat des lieux a été suivi de la remise d'un double des clés au Locataire. Un Etat des lieux de sortie sera établi contradictoirement par les Parties lors de l'arrivée du terme des présentes.

Signatures :

ARTICLE 4 : DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de trois (3) années qui commence à courir à la date de signature des présentes.

La période de location est renouvelable par tacite reconduction et par période de trois (3) années, aux mêmes conditions initiales, faute de congé donné au Locataire ou de résiliation faite par ce dernier, par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de résiliation du contrat de location, la notification de résiliation ou de fin de contrat vaut engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux par le Locataire, sans qu'il soit besoin de recourir à une quelconque formalité.

ARTICLE 5 : CONGE ET PREAVIS

La résiliation du bail d'habitation par le Locataire peut intervenir librement, sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. La résiliation de la location par le Locataire doit être signifiée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Conformément à la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le Locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois

Le Congé donné par le Propriétaire au Locataire peut intervenir pour les motifs suivants :

Congé pour reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire, un des associés de la société civile familiale propriétaire ou par tout membre de l'indivision propriétaire ;

Congé pour vendre (Congé vente) ;

Congé pour motif légitime et sérieux concernant l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations ;

Le Congé donné au Locataire est signifié par le Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis à respecter par le Propriétaire est de six mois. Conformément à la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le Congé pour vente des lieux loués, devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le Congé vaut offre de vente au profit du Locataire. L'offre sera valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

ARTICLE 6 : LOYER - CHARGES LOCATIVES

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance deeuros hors charges soit euros charges comprises. Il est entendu que la TVA n'est pas applicable. Le montant mensuel des charges locatives est de : euros. Les charges ne comprennent pas les abonnements et consommations d'électricité, de gaz, de téléphone et de communications électroniques qui sont pris en charge par le locataire en fonction de ses dépenses et du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie. Le paiement des charges donne lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours. Une liste des charges telles que définies par la loi est annexée aux présentes.

Le loyer charges incluses, est payable le de chaque mois, par virement bancaire ou chèque et pour la première fois à la date de signature des présentes.

En cas d'arrivée du Locataire en cours de mois, le Propriétaire procède à un calcul du loyer au *prorata temporis*.

ARTICLE 7 : REVISION DU LOYER

L'augmentation du loyer est indexée que la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. La date de référence adoptée par les Parties est celle du dernier indice publié à la date de signature des présentes.

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le Locataire verse, dès la signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à un (1) mois de loyer principal, soit la somme deeuros. Le dépôt de garantie est encaissé par le Propriétaire et restitué au terme du contrat de location selon les conditions ci-après.

Le dépôt de garantie ne dispense en aucun cas le Locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du Locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Propriétaire et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du Locataire.

Le départ du Locataire s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux de sortie, résiliation des abonnements éventuels en cours (téléphonie, Internet...), réparations locatives, paiement des taxes et impôts et remise des clés confiées lors de l'entrée dans les lieux.

A défaut de restitution du montant du dépôt de garantie dans le délai prévu, le solde restant dû au Locataire après arrêté des comptes produit intérêt au taux légal.

Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

ARTICLE 9 : CAUTION SOLIDAIRE

La personne désignée ci-dessous se porte garante solidaire du Locataire selon l'acte de caution annexé aux présentes :

Nom :
Prénom :
Adresse :
CP :
Ville :
Téléphone :

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locataire est tenu aux obligations suivantes :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus (paiement mensuel) ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les lieux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement et menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies en Annexe des présentes, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le Propriétaire a la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au Propriétaire, dès la signature des présentes, d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ;

h) Respecter le voisinage et la tranquillité des lieux ; A ce titre, il est rappelé au Locataire qu'après mise en demeure dûment motivée, le Propriétaire doit, sauf motif légitime, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par le Locataire ;

i) Laisser visiter les lieux, aussitôt le congé donné ou reçu, en cas de mise en vente ou nouvelle location, une heure par jour, en semaine, selon des horaires à convenir directement entre les Parties ;

j) Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord exprès, préalable et écrit du Propriétaire ;

k) Informer immédiatement le Propriétaire de tout sinistre ou dégradation ;

l) Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et les consignes affichées dans les parties communes.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le Propriétaire est tenu aux obligations suivantes :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage ;

Conformément à la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, les Parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Les travaux à exécuter sont les suivants :

.....
.....

Au titre de la prise en charge de ces travaux, le Propriétaire offre au Locataire mois de loyers, soit l'équivalent d'une somme forfaitaire, globale et définitive de euros.

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux annexé aux présentes ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation des lieux loués ;

e) Remettre au Locataire, qui en fait la demande, une quittance et cela gratuitement. La quittance porte le détail des sommes versées par le Locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat est résilié de plein droit dans les cas suivants : non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

A défaut de non paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et deux (2) mois après l'envoi d'un commandement de payer resté infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit et le Propriétaire pourra, dans le cas où le Locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par saisine des tribunaux.

Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le Propriétaire dans le cas où le chèque serait sans provision.

Conformément à la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, à défaut de présentation par le Locataire, d'une attestation d'assurance couvrant les risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la clause résolutoire. Ce commandement reproduira, à peine de nullité, les dispositions suivantes : « *Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.* »

ARTICLE 13 – DROIT APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

Tout litige relatif au présent contrat, notamment à sa formation, son interprétation ou son exécution, sera soumis au Tribunal de grande instance de[Ville de situation de l'immeuble ou de la maison] auquel les Parties attribuent expressément compétence, même en cas d'appel en garantie, de pluralité de défendeurs ou de procédure sommaire. Le présent contrat est soumis au droit français.

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Le Locataire prend en charge les frais d'établissement d'un jeu de clés supplémentaire au double remis à la signature des présentes.

Dans le cas où l'une des dispositions du présent contrat serait jugée nulle ou non exécutoire par une juridiction ou par une autorité administrative, les Parties conviennent de négocier de bonne foi pour adapter ladite disposition pour la rendre valable et opposable entre elles.

Le présent contrat de location constitue l'entier accord entre les parties et annule et se substitue à tous accords antérieurs, verbaux ou écrits, entre les parties.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Propriétaire fait élection de domicile à l'adresse en en-tête des présentes et le Locataire dans les lieux loués.

Fait en exemplaires originaux (*un pour chaque partie*)

Annexes : Oui [nombre :]

Nombre de pages (*annexes comprises*) :

Pour le Propriétaire

Le : / /

Signature :

Pour le Locataire

Le : / /

Signature :

ANNEXE A – ETAT DES LIEUX

	Etat général (*)	Observations
Pièce principale		
Murs / Sol / plafond		
Fenêtres		
Porte		
Placards		
Kitchenette		
Sanitaires		
Installations sanitaires		
Murs		
Carrelage		
Miroir		
Autres (relevé compteurs, boîte aux lettres ...)		
Observations du Propriétaire :		Observations du Locataire :

(*) B = Bon ; M=Moyen, ME= Mauvais Etat

ANNEXE B – DECOMPTE DE SURFACE UTILE

Signatures :

Rappel de la formule de calcul de la Surface Utile (SU) : $SU = \text{surface habitable} + \text{moitié des surfaces annexes}$
 SU exprimée en m² avec précision des dm² sans arrondis (deux chiffres après la virgule)

SURFACE HABITABLE DU LOGEMENT (article R. 111-2 CCH)	SURFACE RÉELLE DES ANNEXES	SURFACE UTILE (surface habitable augmentée de 50 % de la surface des annexes)	LOYER MAXIMUM en euros par mètre carré de SU
Surface totale de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres (1). Buanderies : Débarras : Séchoirs :	Surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre : Caves : Sous-sols : Remises : Ateliers : Séchoirs et celliers extérieurs au logement : Resserre : Combles et greniers aménageables : Balcons : Loggias : Vérandas Dans la limite de 9 m ² : les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré	Les garages n'entrent pas dans le décompte de la surface utile.	
TOTAL A	TOTAL B	TOTAL SU : A + (B/2)	

(1) La surface habitable ne comprend pas la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ANNEXE C – ACTE DE CAUTION

Nota : La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

ANNEXE D – DEPENSES COURANTES A LA CHARGE DU LOCATAIRE (Liste non exhaustive fixée par le Décret n°87-712 du 26 août 1987)

Signatures :

--	--

Sont notamment (mais pas seulement) des réparations locatives : les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privés :

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 ;

Signatures :

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.

ANNEXE E – LISTES DES CHARGES RECUPERABLES PAR LE PROPRIETAIRE (FACTUREES EN SUS DU LOYER)

Liste fixée par le Décret n° 87713 du 26 août 1987

Les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles uniquement lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Pour les charges récupérables :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
- c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables ;
- e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Liste complète des charges récupérables :

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.

Signatures :

--	--

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 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).

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.