

REGLEMENT POUR LA REPARTITION DES CHARGES

Les obligations et les charges dérivant du rapport de location décrits ci-après sont partagées entre le bailleur et le locataire suivant les modalités ci-après :

en charge du bailleur

- a) le maintien de l'immeuble pour servir à l'usage convenu ;
- b) l'exécution de toute réparation nécessaire et extraordinaire, sauf ce qui appartient au locataire ;

en charge du locataire

- a) l'entretien ordinaire, y compris la réparation des dommages ou détériorations causés par le mauvais usage et la négligence à l'immeuble, à ses annexes et aux parties communes ;
- b) les réparations et les manutentions dérivant de détérioration produite par l'utilisation.

Les réparations qui reviennent au locataire, en cas d'inertie de sa part, pourront être exécutées par la Mairie ; dans ce cas le locataire est tenu d'en rembourser le montant entier, outre que les frais pour les services rendus.

Art. 1

Chauffage central

En charge au bailleur

- La substitution de l'installation centrale et des équipements en tout ou en partie pour ancienneté ou dommage accidentel ou pour de modifications demandées par les lois et les règlements;
- L'entretien extraordinaire du local de la centrale de chauffage et les travaux de maçonnerie nécessaires ;
- La substitution des extincteurs ;
- Dossiers et charges pour réceptions techniques des organismes compétents ;

En charge au locataire

- L'entretien ordinaire, y compris la réparation et substitution des parties accessoires due à l'utilisation : gicleurs, enrroulements électriques de pompes, brûleurs, etc. ;
- Rechargement des extincteurs et maintien de l'efficacité des manches à eau de l'installation anti incendie dans les parties communes, même en cas de manumission ou vol ;
- Conduction, force motrice, carburant ;
- Contrôle périodique de prévention ;
- Assurance contre les accidents du conducteur ;

Art. 2 **Ascenseur**

En charge au bailleur

- La substitution et l'entretien extraordinaire de l'installation ;
- La substitution du moteur, des amortisseurs et de toute partie mécanique et électrique, des serrures, etc.;
- Adaptation de l'installation aux normes en vigueur.

En charge au locataire

- L'entretien ordinaire ;
- La réparation des parties mécaniques et électriques pour pannes, y compris les serrures et les poussoirs de la cabine ;
- Les visites périodiques des organismes de contrôle et la taxe de concession gouvernementale ;
- La substitution des câbles.

Art. 3 **Autoclave**

En charge au bailleur

- La réalisation de l'installation, l'entretien extraordinaire et la substitution de tout accessoire pour ancienneté ou suite à un dommage accidentel ;
- Réception technique, impôts et taxes relatives à l'installation.

En charge au locataire

- L'entretien ordinaire, y compris les réparations et les petites substitutions de parties dues à l'utilisation :
- La recharge de pression dans le réservoir et dans les poumons, ainsi que le rechargement des adoucisseurs;
- Nettoyage, lavage et désinfection des réservoirs de stockage et de l'autoclave ;
- Inspections et réceptions techniques périodiques de la part des organismes compétents et taxes de concession relatives ;
- Contrôle périodique de prévention ;
- Force motrice.

Art. 4 **Eclairage, automatismes, sonnerie**

En charge au bailleur

- La substitution et la manutention extraordinaire des installations d'éclairage des parties communes du

En charge au locataire

- La réparation et les substitutions de parties telles que ampoules, ampoules mignons, interrupteurs, etc. ;

- bâtiment ;
- La substitution et l'entretien de l'installation d'interphone, de sonnerie, des relais, dues à l'utilisation ;
 - La réparation des appareils et du cadre électrique de l'automatisme des portails et grilles ;
 - Mise en place et manutention des dispositifs automatiques de fermeture des portes et fenêtres.
- Adaptation de l'installation aux normes en vigueur.

Art. 5

Tuyauterie, écoulements, réseau d'évacuation

En charge au bailleur

- Substitution et réparation des avant-toit, gouttières, et tuyaux de descente ;
- Réparation extraordinaire du réseau d'égouts, des fosses septiques et des puits perdus et réparation extraordinaire des installation d'épuration ;
- Réparation de la tuyauterie souterraine ou à l'intérieur des murs;
- Substitution de tampons, regards et plaques ;
- Exécution et substitution de l'installation d'élévation des eaux usées y compris l'enroulement électrique de la pompe.

En charge au locataire

- Nettoyage des tuyaux d'évacuation (y compris le réseau d'évacuation des eaux de pluie) et des avant-toit ;
- Vidange des fosses septiques et des puits perdus, débouchage et désincrustation des tuyaux d'égout, des siphons et leurs regards, les dépenses de fonctionnement et d'entretien ordinaire des installations d'épuration des eaux usées ;
- Réparation des tuyaux du réseau d'eau pour pannes dues à négligence 'usage ou à faute ;
- Exercice des pompes.

Art. 6

Maçonnerie et menuiseries

En charge au bailleur

- Réparation des toits, des solariums, des terrasses, des cheminées et la substitution des lanternes ;
- Manutention de la maçonnerie et des structures de bâtiment y compris les tôleries ;
- L'entretien des enduits, la peinture, le badigeonnage des murs et la peinture des parties communes externes du bâtiment ;
- Le renouvellement de la menuiserie dans le cadre des programmes de manutention extraordinaire.

En charge au locataire

- Réparation de toits, solariums, terrasses, cheminées, lanternes pour dommages causés par négligence et en particulier pour faute due à l'installation d'antennes ;
- Restauration de finitions relatives aux parties communes endommagées par l'usager ou par des tiers lui rendant des services ;
- Le badigeonnage et la peinture des parties communes internes ;
- La réparation de la menuiserie en conséquence de l'utilisation et sa peinture ;
- La substitution des vitres des balcons et des parties communes ;
- La réparation ou substitution de la serrurerie.

Art. 7

Travaux divers sur les parties communes

En charge au bailleur

- Substitution de marbres, balustrades, main courante, sauf en cas de mauvais usage ;
- Substitution de l'installation centralisée pour la télévision ;

En charge au locataire

- La mise en place et la substitution de tapis, chemins, paillasons ;
- Les abonnements de fourniture d'électricité et d'eau pour les installations et les parties communes ;
- L'entretien de l'installation centralisée de télévision;
- Les plaques nominatives et personnelles des poussoirs et des sonneries de l'interphone et aux portes d'entrée ;
- Le service de dératisation et de désinfestation et désinfection en général ;
- La coupe de l'herbe, la taille des buissons et des arbres, ainsi que l'arrosage ;

- L'implantation et la substitution d'arbres et de buissons ;
- L'achat d'engrais et la réparation des outils, ainsi que la manutention du jardin ;
- L'entretien et la substitution des équipements pour la maintenance du jardin ;
- La substitution des parties meubles de complément du bâtiment (panneaux, boîtes postales, vitrines, plafonniers, poteaux étendoirs, etc. ;
- La première dotation de l'équipement de jardinage.
- Main-d'oeuvre et sel pour dégager la neige ;

Art. 8

Travaux à l'intérieur du logement

En charge au bailleur

- La substitution des sanitaires et des compteurs d'eau pour ancienneté (même si placés au dehors) ;
- La substitution des cadres et des contre cadres aux ouvertures pour ancienneté ;
- La substitution des persiennes et des volets roulants pour ancienneté ou pour endommagement, même si due à la grêle ou à d'autres facteurs météorologiques ;
- La substitution des volets roulants ;
- L'entretien extraordinaire des

En charge au locataire

- La substitution et la réparation des sanitaires et des accessoires pour cause de négligence ou faute ;
- Substitution et réparation de robinets et accessoires, manutention des compteurs de répartition de l'eau chaude et froide à cause de l'utilisation ;
- Réparation de la tuyauterie interne en cas d'endommagement ;
- La réparation et la substitution des rubans, des roues, ressorts et cordes, ainsi que la réparation des lames, des crochets, du pignon et de pivots relatifs ; la peinture des volets et des persiennes ;
- La réparation des volets des volets roulants ;
- La substitution et la réparation des équipements électriques (plaques, interrupteurs, cadres, prises, disjoncteurs, etc.) ; l'entretien extraordinaire de l'installation électrique en conséquence d'un court circuit causé par négligence ou faute

installations électriques, d'eau e du gaz;

- La substitution des carreaux et des faïences pour défauts de construction ou ancienneté ;

- La réparation des tuyauteries d'amenée d'eau, d'évacuation, de chauffage scellées dans les murs, ainsi que le réseau du gaz ;

- La substitution de la chaudière et des équipements de chauffage et production d'eau chaude, jusqu'à la 5^{me} année de location. Après cela, les frais son prix en charge par l'ACER dans la mesure de 80%, à condition de pouvoir constater l'effectuation d'un entretien régulier da la part de l'assignataire (manutention ordinaire chaque année et test des fumées tout le deux ans, marqués sur le carnet d'installation) ;

- Adaptation des tuyaux de cheminée aux normes de loi.

de l'assignataire ;

- La réparation des carreaux et faïences pour cause due à négligence ou faute, ainsi que de petites parties de pavement, d'enduit et de revêtement ;
- La manutention et réparation de la chaudière (même par substitution si l'entretien régulier ne s'y faisait pas), du brûleur et des parties électriques des radiateurs de l'installation individuelle, en conséquence d'usage, ainsi que la substitution de la résistance. Après la 5^{ne} année de location les frais de substitution son à la charge de l'utilisateur en raison de 20%, à condition de pouvoir constater l'effectuation de sa part d'un entretien régulier (manutention ordinaire chaque année et test des fumées tout le deux ans, marqués sur le carnet d'installation) ;
- Le nettoyage périodique des tuyaux de cheminée de la chaudière, d'exhalation des vapeurs, par une entreprise qualifiée ;
- Le maintien en état fonctionnant des trous d'aération, qui ne doivent jamais être bouchés ni fermés ;
- La redevance obligatoire pour l'entretien ordinaire des installations individuelles de chauffage, autoclave, ascenseur ;
- Le badigeonnage au moins tout le trois ans des murs et la peinture des menuiseries et des ferrures ;

Art. 9

Charges accessoires

En charge au bailleur

- Assurance du bâtiment et des installations;

En charge au locataire

- Impôts et taxes sur le passage véhicules et sur le service de voirie et

- Impôts et taxes d'occupation des espaces publics.
- d'enlèvement d'ordures ;
- Frais indirects relatifs aux services rendus.