

ACCORD COLLECTIF

LE BAREME FORFAITAIRE DES INDEMNITES DE REPARATIONS LOCATIVES

Article 1 – Parties contractantes

Entre les soussignés :

HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne, dont le siège social est à
AGEN 36 bis Boulevard Scaliger

Représenté par :

- Madame Marie France SALLES, agissant en qualité de Présidente
- Monsieur Jean Pierre GAILLARD, agissant en qualité de Directeur Général

D'une part,

Et,

Les représentants des associations de locataires,

Pour la C.S.F.

- | | |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Monsieur José COSTA | Administrateur-locataire |
| <input type="checkbox"/> Monsieur Raymond LILLE | Administrateur-locataire |
| <input type="checkbox"/> Mademoiselle Angélique COSTA | |

Pour la C.N.L.

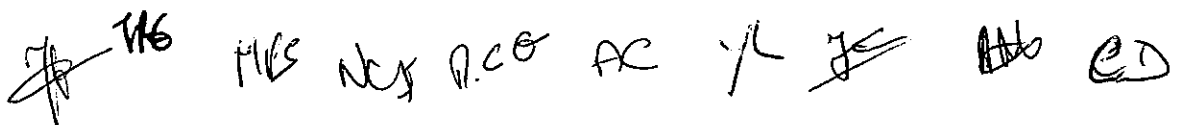
- | | |
|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Madame Chantal GROSSIAS | Administrateur-locataire |
| <input type="checkbox"/> Madame Monique SIDERS | Administrateur-locataire |

Pour l'A.F.O.C.

- Madame Christiane DEFFIET

D'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :



Article 2 – Objet de l'accord collectif

Le présent accord a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 2 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, le contenu du barème forfaitaire d'indemnités de réparations locatives

Article 3 – Le barème forfaitaire d'indemnités de réparations locatives

Les dispositions qui suivent, ainsi que le détail du barème joint en annexe de l'accord, ont été débattus et validés par le Conseil de Concertation Locative d'HABITALYS, réuni les 28 novembre et 8 décembre 2011.

3-1 : Dispositions générales

- HABITALYS s'engage à délivrer à chaque locataire un logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi qu'à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire les réparations autres que locatives.
- Chaque locataire s'engage à user paisiblement des locaux loués, à répondre des dégradations et pertes dans les locaux dont il a l'usage exclusif, et de prendre à sa charge le nettoyage régulier, l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou encore cas de force majeure.

3-2 : Le barème : éléments de définition

- Le barème a pour objet de préciser les modalités de définition et de prise en charge d'éventuels travaux de remise en état du logement lors du départ du locataire, dans le respect des dispositions des lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Le barème définit les modalités de prise en compte de la vétusté dans l'évaluation de la réparation locative, et donne, pour les seuls besoins de cette évaluation, une durée de vie théorique des matériaux et équipements susceptibles de subir une vétusté et par conséquent un abattement forfaitaire sur le coût des réparations locatives.

3-3 : Champ d'application du barème

- Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une estimation du coût des travaux de remise en état du logement. Cette estimation résulte de l'application des dispositions du barème.
- Le coût de ces travaux est pris en charge, pour tout ou partie, par HABITALYS et le locataire sortant selon que l'état du logement est occasionné par un usage normal ou anormal de la chose louée.

3-4 : L'usage normal ou anormal de la chose louée

- L'usage normal des équipements et matériaux du logement résulte du bon état d'entretien courant et de l'exécution des réparations locatives par le locataire.
- Le coût de la remise en état éventuelle de ces équipements ou matériaux, dès lors qu'ils ont fait l'objet d'un usage normal, est entièrement à la charge d'HABITALYS.
- L'usage anormal est caractérisé par une dégradation volontaire ou accidentelle des équipements et matériaux du logement par le locataire.

Handwritten signatures and initials:
[Signature] 86 MRS NOIX M.C.G. AC YL YC AMK CD

- Le coût de la remise en état de ces équipements ou matériaux, dès lors qu'ils ont fait l'objet de dégradations, est entièrement à la charge du locataire, sans application d'une quelconque vétusté.

3-5 La vétusté

- Le coût de la remise en état, à la charge du locataire sortant, est minoré par l'application d'un taux de vétusté tenant compte :
 - de la durée de vie théorique des équipements et des matériaux
 - de la période de neutralisation (ou franchise)
 - de l'âge des équipements et matériaux

3-6 La franchise et la durée de vie des équipements ou prestations

- La franchise, ou période de neutralisation, est la période durant laquelle les équipements ne subissent pas d'altération.
- La franchise figurant dans le barème correspond donc à la période durant laquelle il n'est appliqué aucun abattement au titre de la vétusté.

3-7 : La visite conseil, action préventive

- Pour favoriser l'information préalable du locataire, et prévenir les éventuels coûts de remise en état pouvant demeurer à sa charge, HABITALYS s'engage à poursuivre la pratique de la visite conseil avec tous les locataires potentiellement sortants.
- La visite conseil favorise une première appréciation de la nature des travaux de remise en état à effectuer, et donc l'information du locataire.
- La visite conseil doit permettre de contribuer à la diminution sensible des frais de remise en état tant pour le locataire que pour HABITALYS.

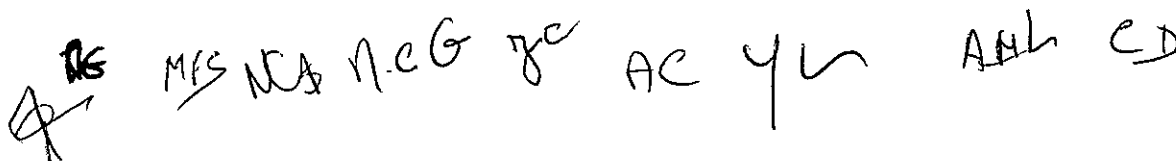
3-8 : Les tarifs applicables du barème et leur actualisation

- Chaque ligne du barème annexé au présent accord est chiffrée sur les bases :
 - d'un prix d'achat résultant des tarifs pratiqués par les entreprises titulaires d'un marché avec HABITALYS, et à défaut des prix pratiqués sur le marché local
 - d'une estimation du temps de main d'œuvre nécessaire à la réalisation de la prestation, à laquelle est appliqué un coût horaire déterminé par analogie aux prix pratiqués par les entreprises qui interviennent pour le compte d'HABITALYS
 - d'un coût total, toutes taxes comprises, qui représente le coût réel de réfection pour HABITALYS
- Les tarifs du barème de prix seront actualisés annuellement au 1^{er} janvier sur la base de l'évolution du dernier indice BT01 paru, pour les prix issus des catalogues, et sur la base de l'évolution des prix des marchés publics signés entre Habitalys et les entreprises pour les autres.
- Chaque ligne du barème fait mention de la durée de vie de l'équipement ou des matériaux.
- Chaque ligne du barème fait mention de la franchise ou période de neutralisation, si nécessaire.

Article 4 – Champ d'application de l'accord collectif

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements, des accessoires, des locaux commerciaux et autres annexes détenus par HABITALYS et le lie à l'ensemble des locataires correspondants.

Les clauses de l'accord s'appliquent aux contrats de location en cours et aux nouveaux baux contractés.


 Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'MS', 'NCA', 'NCG', 'Jc', 'AC', 'YU', 'AHL', and 'ED'.

Article 5 – Information des locataires

A partir de sa signature effective, l'accord collectif sera consultable en agences et points accueil, pour tous les locataires qui en feront la demande.

L'accord sera inclus dans le numéro du journal locataires suivant sa signature, et diffusé sur le site Internet d'HABITALYS.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, pourront également contribuer à l'information des locataires.

Article 6 – Suivi de l'accord collectif

Les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de l'accord, lors des rencontres du Conseil de Concertation Locative.

Article 7 – Durée de l'accord collectif

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée.

Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties signataires, par lettre recommandée adressée aux autres parties.

La dénonciation prendra effet à l'expiration du troisième mois suivant la réception de la lettre recommandée. L'accord continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a large stylized signature, 'TRG', 'MBS NCS NCG', 'AC', 'YLYE', 'AML', and 'CD'.

Fait à Agen, le 8 décembre 2011

Représentants de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne

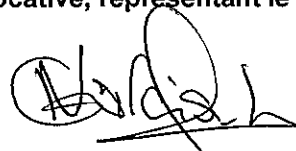


Marie-France SALLES
Présidente



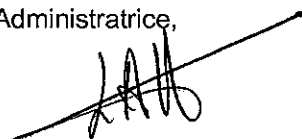
Jean Pierre GAILLARD
Directeur Général

En présence des membres du conseil de concertation locative, représentant le Conseil d'Administration,

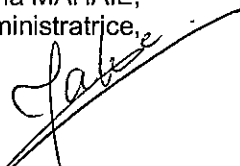


Nathalie GARCIA-IZQUIERDO
Administratrice

Anne-Marie L'HOTELLIER
Administratrice,



Maria MAHAIE,
Administratrice,



Administrateurs élus, représentant les locataires :

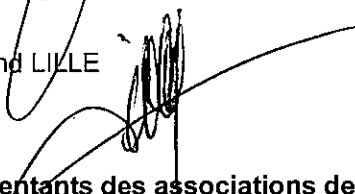
Chantal GROSSIAS



José COSTA



Raymond LILLE



Monique SIDERS

Représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Lot & Garonne et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

Christiane DEFFIET



Angélique COSTA

