



Règlement intérieur

D'HABITALYS APPLICABLE
AUX LOCATAIRES



Nom :

.....

Prénom :

.....

Sommaire

Page 4
Introduction

Page 5
Dispositions générales
Rappels

Page 6
Nuisances sonore
et olfactive
Animaux
Fenêtres, balcons et autres
espaces à usage privatif

Page 7
Parties communes

Page 8
Voirie, parking, espaces verts
et aires de jeux
Canalisations et WC
Ventilation, condensation
et humidité

Page 9
Appareils de chauffage
Insectes et nuisibles
Gestion des déchets

Page 10
Surveillance - Responsabilité

Page 11
Entretien et réparations locatives
Décret n° 87-712 du 26 août 1987
Parties extérieures dont
le locataire a l'usage exclusif
Ouvertures intérieures et extérieures
Parties intérieures
Installation de plomberie
Équipement d'installation d'électricité
Autres équipements mentionnés
au contrat de location

Page 13
Les contrats d'entretien
Accord collectif
Parties contractantes
Objet de l'accord collectif
Les contrats d'entretien
Champ d'application
de l'accord collectif
Information des locataires
Suivi de l'accord collectif
Durée de l'accord collectif

Page 16
**Le barème forfaitaire des indemnités
de réparations locatives**
Accord collectif
Parties contractantes
Objet de l'accord collectif
Le barème forfaitaire d'indemnités
de réparations locatives
Champ d'application
de l'accord collectif
Information des locataires
Suivi de l'accord collectif
Durée de l'accord collectif





Règlement intérieur

D'HABITALYS APPLICABLE AUX LOCATAIRES

Le locataire, s'oblige au strict respect du présent règlement intérieur.

DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT INTÉRIEUR, SAUF MENTION CONTRAIRE, LA DÉSIGNATION DU "LOCATAIRE" EST ENTENDUE POUR :

- Le titulaire du contrat de location,
- Ses visiteurs,
- Toute personne vivant au foyer.



Article 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'objet du règlement intérieur est de fixer les règles permettant à chaque locataire de bénéficier d'un environnement paisible des lieux, tant en parties privatives qu'en parties communes, qui lui sont loués, dans l'intérêt de la résidence, des occupants et des tiers.

Le locataire s'engage à agir raisonnablement dans tous les actes de la vie courante, notamment par le suivi des règles obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité.

Le règlement intérieur, qui ne se substitue pas aux lois et autres règlements en vigueur, s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives (logement, cave...), parties communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement et s'impose à chacun de ses locataires, ceci en exécution de leurs engagements contractuels et de l'ensemble des obligations définies à l'article 7, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le locataire est donc tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs ainsi que ceux des personnes vivant dans son logement, à quelque titre que ce soit. Le locataire s'engage à respecter et à faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions du présent règlement, il est ainsi informé que toute violation de ce dernier constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites contentieuses voire judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location et son expulsion, le cas échéant à la mise en œuvre de sa responsabilité civile, de celle de l'occupant ou de celle de l'usager et de toute autre demande de réparation du préjudice causé.

Article 2

RAPPELS

2.1 | Relatifs à la sécurité

Le locataire s'interdira tout acte pouvant atteindre à la sécurité des biens et des personnes.

Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes doivent être rigoureusement respectés par le locataire, toute dégradation apparente devant être systématiquement signalée à Habitalys.

Il est notamment interdit :

- D'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité,
- Les bouteilles de gaz, en cas de raccordement du logement au gaz de ville, GPL ou de logement "tout électrique" sont formellement interdites,
- De se raccorder à titre personnel, aux réseaux et autres branchements, notamment électriques, des parties communes,
- D'avoir tout comportement ou agissement pouvant nuire à la tranquillité du voisinage, à la sérénité du personnel intervenant dans l'immeuble et plus généralement tout acte pouvant nuire à la sécurité et au bien-être des personnes et des biens.

Relatifs à la salubrité

- Le locataire observera et devra respecter le règlement sanitaire départemental, notamment sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.



Article 3

NUISANCES SONORE ET OLFACTIVE

Le locataire veillera à ne pas troubler la tranquillité de la résidence, de jour comme de nuit (bruits de pas, portes qui claquent, chocs, chants, cris, radio, télé, instruments de musique, bricolage, animaux, jeux d'enfants...).

En aucun cas les comportements de chacun ne doivent importuner les voisins.

« Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. » Article R1336-5 et suivants du Code de la santé publique.

Article 4

ANIMAUX

Les animaux domestiques "familiers" ne sont tolérés que dans la mesure où ils sont traités dignement, que leur présence ne provoque pas de réclamation de la part des autres locataires ou des tiers, et dans des conditions compatibles avec la taille du logement. Ils ne doivent en aucun cas être une source de dégradations, de nuisances sonores ou olfactives pour la résidence (lieux loués, locaux communs, espaces verts...). Les chiens ne peuvent circuler que tenus en laisse de la sortie du logement au retour dans ce dernier.

Les propriétaires devront prendre toutes précautions pour éviter que les chiens ne laissent pas de traces désagréables de leur passage.

En vertu de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999, Habitalys interdit la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

Les animaux de basse-cour, l'élevage et la commercialisation sont interdits. Il est interdit de nourrir les animaux sauvages ou errants (chats, pigeons, rats...). Dans tous les cas, le locataire devra assumer les désordres dont son animal est responsable et s'exposera à des poursuites.

Article 5

FENÊTRES, BALCONS ET AUTRES ESPACES À USAGE PRIVATIF

5.1 | Les appartements

Afin de garantir la sécurité des personnes :

- La suspension de pots de fleurs ou jardinières est autorisée uniquement à l'intérieur des balcons, loggias ou garde-corps des fenêtres,
- Il est interdit :

De secouer, battre, laver, étendre, suspendre ou stocker quoi que ce soit sur les rebords de fenêtres, balcons et terrasses, ainsi que dans les parties communes,

Toute charge importante sur les balcons, loggias et terrasses est strictement interdite, en ce notamment toute piscine, ou quelque stockage qu'il soit.

De jeter par les fenêtres ou balcons (mégots, papiers, aliments, eaux usées, déchets...),

Tout barbecue ou plancha, qu'il soit électrique, à gaz, charbon,

Toute occultation est strictement interdite (canisse, brande, claustra...)

...

L'étendage est cependant toléré à l'intérieur des balcons ou autre espace à usage privatif sur un séchoir à pieds le temps de son séchage.

Toute modification (perçement, paroi, ...), encombrement ou occultation des balcons est strictement interdite.

Pour éviter les ruissellements en façade, il est interdit de laver à grande eau le balcon.

5.2 | Les logements individuels

L'entretien du jardin est à la charge du locataire (pelouse tondue, jardins non encombrés...).

La taille des haies et des arbres devra être effectuée de façon régulière par le locataire et dans le respect des règles d'urbanisme et autres règlements communaux applicables.

À défaut, Habitalys se réserve le droit de faire effectuer ces travaux aux frais du locataire défaillant.

Aucune clôture ne sera installée ou modifiée sans accord écrit et préalable de Habitalys. Toute modification ou installation doit faire l'objet d'une demande écrite préalable (parabole, abris de jardins...).

Habitalys tolère l'occultation des clôtures par plantation de haies vives en respectant la réglementation en vigueur. Toute occultation d'une autre nature est strictement interdite (canisse, brande, claustra...) et pourra faire l'objet d'un enlèvement après mise en demeure restée sans effet. Les frais engagés seront à la charge du locataire.

Le stationnement de caravanes, mobil-home, remorques, véhicules hors d'usage ou épaves est strictement interdit dans les jardins, sur les trottoirs et voiries, sous peine d'enlèvement par les services de l'État. Les frais engagés seront à la charge du locataire.

Le locataire s'engage :

- À ne faire aucune transformation, modification ou construction même de faible importance sans l'autorisation écrite et préalable d'Habitalys (terrasse, abris de jardin, barbecue bâti...),
- À respecter toute prescription applicable à ses aménagements extérieurs (piscine hors sol, etc.), notamment quant aux distances des clôtures, à leur entretien (moustiques) de sorte de ne jamais gêner le voisinage.



Article 6

PARTIES COMMUNES

6.1 | À usage

Les parties communes et notamment les halls, cages d'escaliers, couloirs et équipements (ascenseurs) doivent être utilisés conformément à leur destination : des lieux de passage, et selon les consignes qui peuvent être affichées. En outre, les rassemblements, notamment prolongés, dans les parties communes sont interdits tout comme aux abords de la résidence.

Pour des raisons de sécurité et d'accès aux logements :

- Il est interdit de déposer dans les parties communes (halls d'entrée, paliers, escaliers, couloirs de caves, cours, espaces verts, trottoirs) des encombrants, meubles ou objets,
- Le locataire veillera également à entreposer les vélos, poussettes... dans les éventuels locaux communs prévus à cet effet,
- Habitalys se réserve le droit de faire procéder à l'enlèvement de tous les objets déposés dans les parties communes après information préalable des locataires.

6.2 | Entretien

À la demande des locataires de la résidence/du bâtiment ou en l'absence de contrat d'entretien souscrit par Habitalys pour le compte des locataires, le locataire participe à l'entretien de la cage d'escaliers en nettoyant son palier et marches d'accès (tour de rôle défini entre voisins). En cas de non-respect, Habitalys pourra faire intervenir une société de nettoyage ou un agent d'entretien au frais des locataires.

6.3 | Systèmes d'ouverture

Le locataire devra veiller à maintenir les portes d'entrées et autres barrières/portails des immeubles fermés et ne pas gêner leur fonctionnement.



Article 7

VOIRIE, PARKING, ESPACES VERTS ET AIRES DE JEUX

Le code de la route est applicable dans les résidences. Notamment, le sens de circulation doit être respecté, le stationnement doit se faire aux emplacements prévus à cet effet et en aucun cas sur les trottoirs, espaces verts, emplacements containers... De même, pour des raisons de sécurité et pour permettre l'accès aux services de secours, il est interdit de stationner devant les entrées d'immeubles et aux emplacements interdits ou réservés ; les accès pompiers doivent rester libres.

Les places "handicapés" sont réservées pour les personnes possédant la carte autorisant leur stationnement.

Tout véhicule non entretenu ou immobilisé sera enlevé à la demande de Habitalys aux frais de son propriétaire.

Le stationnement des caravanes, remorques, camions, poids-lourds, cars, matériels de chantier, etc. est interdit.

Les travaux de réparation, graissage et vidange sont rigoureusement interdits.

Le locataire doit respecter le bon état des espaces verts, plantations et fleurs.

Les enfants ne joueront qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet et sous la surveillance de leurs parents.



Article 8

CANALISATIONS ET WC

Il est interdit de jeter dans les canalisations des matières grasses, tout débris et autre objet de nature à s'opposer à l'écoulement normal des eaux. Toute intervention rendue nécessaire par le non-respect de ces prescriptions sera à la charge exclusive du ou des locataires responsables au titre des réparations locatives. Le locataire doit maintenir en parfait état de fonctionnement et d'entretien les robinets, siphons et chasses des WC. L'emploi d'acide chlorhydrique, de tout autre acide ou corrosif, pour le nettoyage des éviers, toilettes, carrelage, parquets est formellement interdit.

Article 9

VENTILATION, CONDENSATION ET HUMIDITÉ

Lorsqu'il existe une installation de ventilation mécanique contrôlée, même en cas de contrat d'entretien souscrit par Habitalys pour le compte du locataire, ou en présence de grilles d'aération, ce dernier devra assurer le nettoyage régulier des grilles d'arrivée d'air et des bouches d'aération.

Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation. Tout dégât issu de condensation sera à la charge du locataire. Enfin, il est interdit de raccorder des hottes de cuisine sur les conduits de la VMC.

Toute présence d'humidité par capillarité ou dégât des eaux doit être signalée sans délai à Habitalys, à défaut le locataire sera responsable des conséquences de sa négligence.

Il est important que le locataire s'assure de l'entretien des détecteurs de fumée et ouvertures d'aérations relatives aux canalisations de gaz de son logement, en particulier du remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

Tout embellissement ou tout travaux, mêmes autorisés par Habitalys (parquet notamment) devront respecter le détalonnage sous les portes pour permettre une libre circulation de l'air. À cet effet, les boudins de portes sont interdits.

Article 10

APPAREILS DE CHAUFFAGE

Le locataire ne pourra substituer, sans autorisation expresse et écrite, un autre système ou appareil de chauffage à celui qui a été installé par Habitalys.

Il est formellement interdit au locataire de faire usage d'appareils de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'appareil à pétrole ou utilisant du gaz. Le locataire reconnaît avoir été avisé que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

Pour certaines de ses résidences, Habitalys a souscrit un contrat de gestion de répartition des charges GPL (Gaz de pétrole liquéfié). Le locataire s'engage dans ce cas à :

- Utiliser le GPL mis à sa disposition pour ses besoins en chauffage, cuisson et éventuellement eau chaude sanitaire,
- Acquitter les acomptes de factures émises par Habitalys ou le prestataire,
- Acquitter les sommes éventuellement dues au titre de la régularisation des charges de chauffage.

Article 11

INSECTES ET NUISIBLES

L'élimination d'insectes (moustique tigre...) et l'enlèvement d'essaim ou nid (guêpe, abeille, frelons...) est à la seule charge du locataire.

L'élimination de nuisibles (souris, cafards, punaises de lit...) est commandée par Habitalys ; le coût des produits utilisés étant facturé au locataire. Pour ce faire, le locataire doit prévenir Habitalys sans délai.

Article 12

GESTION DES DÉCHETS

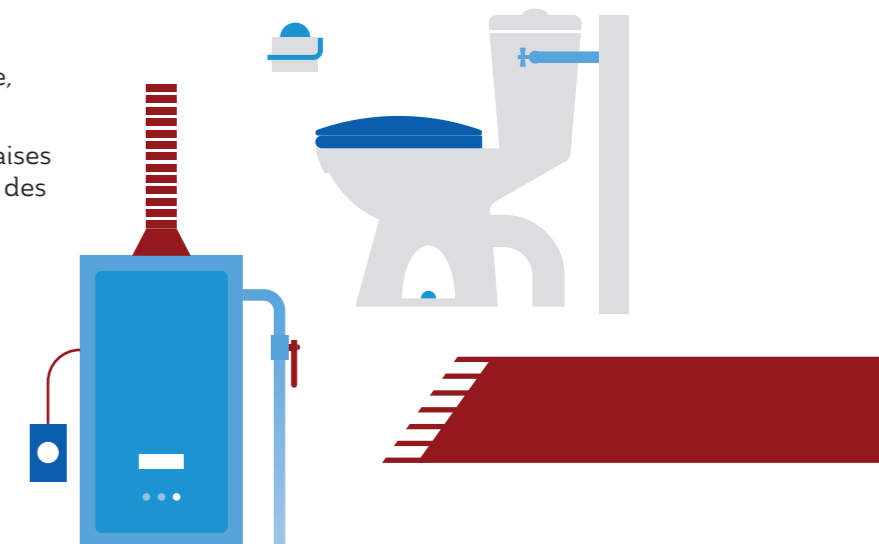
Les ordures doivent être déposées dans des sacs fermés dans les containers prévus à cet effet.

Le locataire doit se conformer au tri sélectif et aux jours et heures de collecte.

Il est interdit de jeter des objets inflammables ou dangereux pour les résidents ou le personnel de service.

La dépose d'ordures ménagères, d'objets encombrants, aux endroits non-prévus à cet effet est interdite.

Le locataire fera son affaire de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés, en les portant à une déchetterie ou en les déposant sur le trottoir le jour du ramassage. En cas de non-respect de ces dispositions nécessitant une action corrective par Habitalys, les frais correspondants seront répercutés sur le locataire. Habitalys pourra en outre demander aux services compétents et suivant arrêté, de verbaliser toute personne qui ne respecterait pas cet article.






Article 13

SURVEILLANCE - RESPONSABILITÉ

Les agents d'Habitayls sont mandatés pour rappeler l'ordre et veillent aux respects des règles énumérées sur le présent règlement. Le locataire est tenu de laisser libre accès aux agents d'Habitayls chaque fois que nécessaire.

Le locataire doit respecter le travail de nettoyage et d'entretien des parties communes effectué par le personnel. Il est rappelé que les personnels de proximité sont des salariés protégés par la loi du 18 mars 2003 et à ce titre, tout acte tels qu'insultes, menaces, agressions est considéré comme un délit.

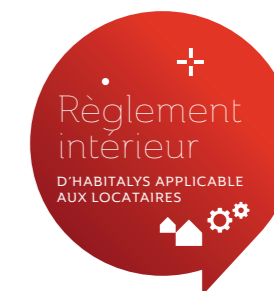
Tout manquement ou non-respect des dispositions du règlement intérieur par le locataire pourra entraîner des frais, des poursuites en contentieux et la résiliation judiciaire de son contrat de location.

 Règlement intérieur conformément voté par les membres du conseil d'administration en date du 19 décembre 2023.



Entretien et réparations locatives

Décret n° 87-712 du 26 août 1987



Définition de la notion «entretien courant et réparations locatives»

(Extraits du décret n° 87-712 du 26 août 1987)

Art. 1^{er} | Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment les caractères de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

Article 1

PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

1.1 | Jardins privatifs :

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines,
- Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes,
- Remplacement des arbustes,
- Réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

1.2 | Auvents, terrasses et marquises :

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

1.3 | Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

- Dégorgement des conduits.

Article 2

OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

2.1 | 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.

2.2 | Vitrages :

- Réfection des mastics,
- Remplacement des vitres détériorées.

2.3 | Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

- Graissage,
- Remplacement notamment des cordes, poulies, ou quelques lames.

2.4 | Serrures et verrous de sécurité :

- Graissage,
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

2.5 | Grilles :

- Nettoyage et graissage,
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

Article 3

PARTIES INTÉRIEURES

3.1 | Plafonds, murs intérieurs et cloisons

- Maintien en état de propreté,
- Menus raccords de peintures et tapisseries,
- Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïences, mosaïque, matière plastique,
- Rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

3.2 | 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 tâches et de trous.



3.3 | 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.

Article 4

INSTALLATION DE PLOMBERIE

4.1 | Canalisation d'eau :

- Dégorgement,
- Remplacement notamment de joints et de colliers.

4.2 | Canalisation de gaz :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération,
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

4.3 | Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

- Vidange.

4.4 | 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-étoupe des robinets,
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

4.5 | Éviers et appareils sanitaires :

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Article 5

ÉQUIPEMENT D'INSTALLATION D'ÉLECTRICITÉ

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant et fusibles, des ampoules, tubes luminescents,
- Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

Article 6

AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

6.1 | Entretien courant et menues réparations des appareils tels que :

- Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareil de conditionnement d'air, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées et miroirs.

6.2 | Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.

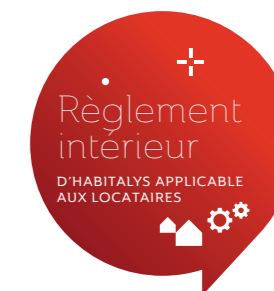
6.3 | Graissage et remplacement des joints des vidoirs.

6.4 | Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et gaz et conduits de ventilation.



Les contrats d'entretien

Accord collectif



Article 1

PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussignés :

Habitallys, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, dont le siège social est : 36 bis, boulevard Scaliger, 47000 Agen

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 CSF

· Monsieur José COSTA, Administrateur-locataire
· Monsieur Raymond LILLE, Administrateur-locataire
· Mademoiselle Angélique COSTA

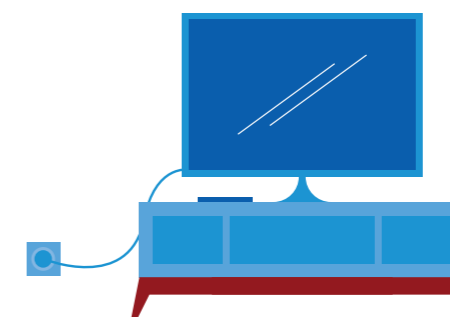
Pour la CNL

· Madame Chantal GROSSIAS, Administrateur-locataire
· Madame Monique SIDERS

Pour l'AFOC

· 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, les contrats d'entretien conclus par Habitallys pour assurer la maintenance des équipements individuels et collectifs des logements du parc locatif.

Article 3

LES CONTRATS D'ENTRETIEN

3.1 | Habitallys garantit le bon fonctionnement des équipements individuels des logements du patrimoine, soit :

- Le chauffage,
- La production d'eau chaude sanitaire,
- La robinetterie,
- La ventilation (VMC),
- Les conduits de fumée.

3.2 | Mais aussi des équipements collectifs, soit :

- Les antennes TV,
- Les ascenseurs,
- Les portes automatiques de garages et parking,
- Les surpresseurs.



3.3 | Pour ce faire, Habitalys conclut des contrats d'entretien avec divers prestataires extérieurs, à l'issue de procédures de mise en concurrence dans les conditions d'application du Code des Marchés Publics. Ces contrats permettent :

- D'assurer le bon fonctionnement des équipements, ...
- D'intervenir en cas de panne dans des délais convenus et contribuer ainsi à la satisfaction des locataires,
- D'offrir un service aux locataires en matière préventive : visite annuelle,
- D'optimiser les dépenses ultérieures par une bonne qualité de maintenance, et par conséquent les charges locatives.

Les prestations relatives à ces contrats constituent des charges récupérables conformément au décret 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et fixant la liste des charges récupérables.

Par conséquent, ces prestations génèrent le calcul de provisions pour charges quittancées mensuellement à chaque locataire, et font l'objet d'une régularisation annuelle en fonction de la réalité des dépenses constatées par Habitalys.

Article 4

CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements détenus par Habitalys et le lie à l'ensemble des locataires.

Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de l'accord.

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

Article 5

INFORMATION DES LOCATAIRES

À partir de sa signature effective, l'accord collectif sera annexé à tous les nouveaux contrats de location.

Pour les locataires en place, l'accord sera inclus dans le numéro du journal locataires suivant sa signature, diffusé sur le site Internet d'Habitalys, et affiché dans les résidences.

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.

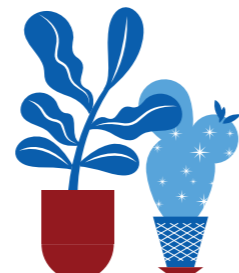
Article 7

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.



Les contrats d'entretien

Accord collectif



Fait à Agen, le 8 septembre 2010

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 :



Anne-Marie
L'HOTELLIER,
Administratrice



Nathalie
GARCIA-IZQUIERDO,
Administratrice

Administrateurs élus, représentant les locataires :



Chantal
GROSSIAS



Raymond
LILLE



José
COSTA

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



Angélique
COSTA



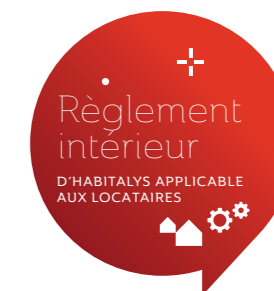
Christiane
DEFFIET



Monique
SIDERS

Le barème forfaitaire des indemnités de réparations locatives

Accord collectif



Article 1

PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussignés :

Habitayls, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, dont le siège social est : 36 bis, boulevard Scaliger, 47000 Agen

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 CSF

- Monsieur José COSTA, Administrateur-locataire
- Monsieur Raymond LILLE, Administrateur-locataire
- Mademoiselle Angélique COSTA

Pour la CNL

- Madame Chantal GROSSIAS, Administrateur-locataire
- Madame Monique SIDERS

Pour l'AFOC

- 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.

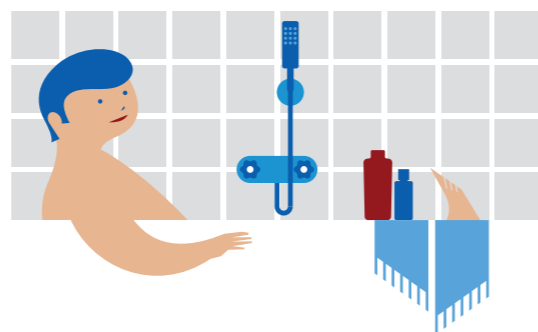
Article 3

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'Habitayls, réuni les 28 novembre et 8 décembre 2011.

3.1 | Dispositions générales :

- Habitayls 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 Habitayls 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'Habitayls,
- L'usage anormal est caractérisé par une dégradation volontaire ou accidentelle des équipements et matériaux du logement par le locataire,
- 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, Habitayls 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 Habitayls.

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 Habitayls, 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'Habitayls,
 - > D'un coût total, toutes taxes comprises, qui représente le coût réel de réfection pour Habitayls.
- Les tarifs du barème de prix seront actualisés annuellement au 1^{er} janvier sur la base de l'évolution du dernier indice BTO1 paru, pour les prix issus des catalogues, et sur la base de l'évolution des prix des marchés publics signés entre Habitayls 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.



Fait à Agen, le 8 septembre 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 :



Anne-Marie
L'HOTELLIER,
Administratrice



Nathalie
GARCIA-IZQUIERDO,
Administratrice



Maria
MAHAIE,
Administratrice

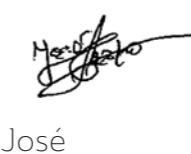
Administrateurs élus, représentant les locataires :



Chanta
GROSSIAS



Raymond
LILLE



José
COSTA



Monique
SIDERS

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



Angélique
COSTA



Christiane
DEFFIET

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.

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.

Article 5

INFORMATION DES LOCATAIRES

À 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.





Créez votre espace locataire sur...

NOTRE SITE INTERNET :



Si vous avez déjà un compte :

Renseignez votre identifiant et votre mot de passe.

Si vous n'avez pas de compte :

Créez-le grâce aux identifiants de connexion qui vous ont été transmis par votre agence.

En cas de perte, contactez votre agence.

www.habitalys.com



HABITALYS
BATISSEUR D'UN ART DE VIE

NOS AGENCES :

Habitalys a pour mission de vous accompagner tout au long de votre vie de locataire.

Agence d'Agen

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud
BP 56 - 47003 Agen Cedex

05 53 77 05 79

agence.agen@habitalys.org

Agence de Marmande

1, boulevard Raymond Fourcade - BP 71
47202 Marmande

05 53 20 18 12

agence.marmande@habitalys.org

Horaires d'ouverture de vos agences :

Du lundi au jeudi :

de 9 h à 12 h - de 13 h 30 à 17 h

Le vendredi :

de 9 h à 12 h - 13 h 30 à 16 h