



Règlement intérieur

D'HABITALYS APPLICABLE
AUX LOCATAIRES



Nom :

.....

Prénom :

.....

Sommaire

Page 4
Introduction

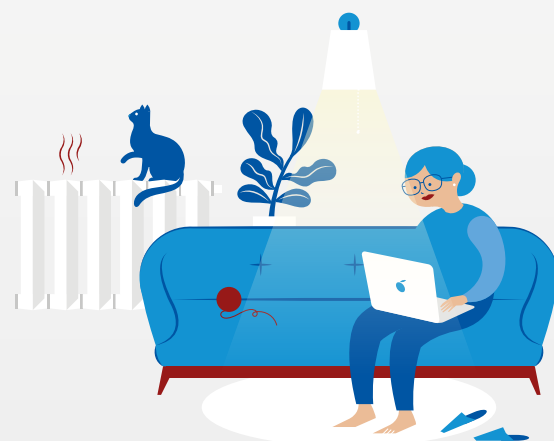
Page 5
Dispositions générales
Rappels

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





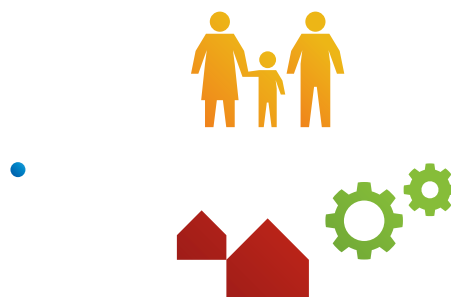
Règlement intérieur

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'utilisateur 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 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 fermées 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 détrit 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

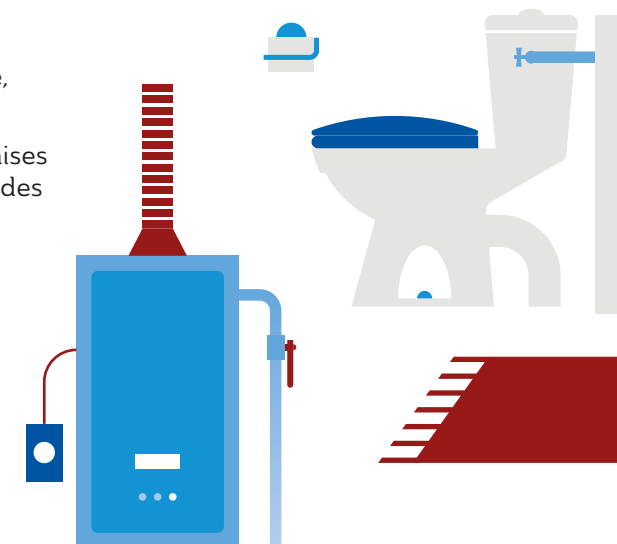
Les ordures doivent être déposées dans des sacs fermés dans les containers prévus à cet effet.

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.

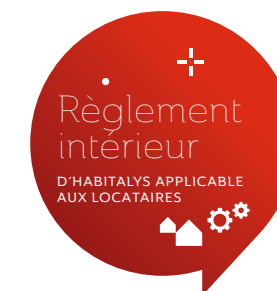
Le locataire fera son affaire de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés, en les portant à une déchetterie ou en les déposant sur le trottoir le jour du ramassage. En cas de non-respect de ces dispositions nécessitant une action corrective par Habitalys, les frais correspondants seront 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.





Entretien et réparations locatives

Décret n° 87-712 du 26 août 1987



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.



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 | Canalisations d'eau :

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

4.2 | Canalisations 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,
- Rincage 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 lumineux,
- 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 :

Habitatys, 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

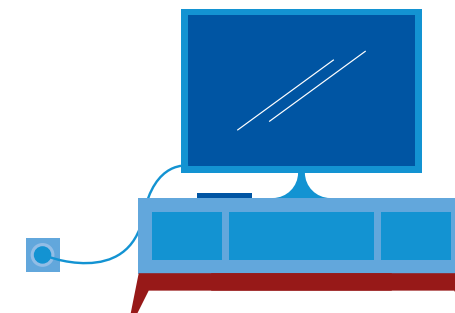
Pour la CNL

· 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 Habitatys pour assurer la maintenance des équipements individuels et collectifs des logements du parc locatif.

Article 3

LES CONTRATS D'ENTRETIEN

3.1 | Habitatys 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.

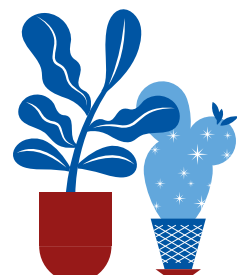
Article 7

DURÉE DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée.

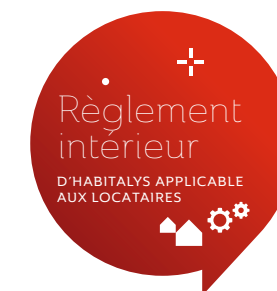
Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties signataires, par lettre recommandée adressée aux autres parties.

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

Procédure état des lieux

Accord collectif

PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussignés :

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

Représenté par :

· Monsieur Thomas BOUYSSONIE,
Agissant en qualité de Président

· Monsieur Bruno GUINANDIE,
Agissant en qualité de Directeur Général

D'une part,

Et,

Les représentants des associations de locataires :

Pour la CSF
(Confédération Syndicale des Familles)

· Monsieur José COSTA
Administrateur-locataire

Pour la CNL
(Confédération Nationale du Logement 47)

· Madame Chantal GROSSIAS
Administrateur-locataire

· Monsieur Jean-Claude SOULIER-
MARATUECH
Administrateur-locataire

Pour l'AFOC
(Association Force Ouvrière Consommateurs)

· Madame Christiane DEFFIET
Administrateur-locataire

D'autre part,

PRÉAMBULE

L'accord qui suit annule et remplace le précédent accord et a été élaboré dans le cadre du Conseil de Concertation Locative composé des associations représentant les locataires susvisés et des représentants d'Habitalys.

Il est conclu dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et a été voté par le Conseil d'administration de l'Office.

Le périmètre d'application porte sur la totalité des logements familiaux d'Habitalys.

L'accord concerne les contrats de location en cours et à venir.

Article 1

OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet :

- De garantir la mise en location de logement en bon état,
- De préciser les droits et les obligations du locataire en matière d'entretien de son logement,
- De clarifier les méthodes de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- D'arrêter une grille de vétusté et un barème de réparations locatives ainsi que ses modalités de révision,
- De fixer la durée du présent accord.



Article 2

LES DROITS ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (extrait des articles 6 et 7) et du décret 2022-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, les droits et les obligations du bailleur et du locataire sont détaillés en suivant.

2.1 | Les obligations du bailleur :

Le bailleur est obligé :

- De délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement,
- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement,
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire les réparations autres que locatives.

Le bailleur délivre un logement décent répondant aux caractéristiques définies à l'article 2 du décret 2022-120.

2.2 | Les obligations du locataire :

Le locataire est obligé entre autres :

- D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu notamment par cas de force majeure,
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret,
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur,
- Contracter une police d'assurance et de signaler au bailleur tout sinistre.

Article 3

L'ÉTAT DES LIEUX ENTRANT

C'est une photographie à un instant T de l'état du logement, décrivant ce dernier, ses équipements et ses annexes, ainsi que leur état de conservation.

Il doit être réalisé le jour de la remise des clés dans un logement vide et dans des bonnes conditions (exemple : éclairage suffisant).

C'est un état contradictoire entre Habitalys et le locataire. Il doit être daté et signé par les deux parties.

Un exemplaire sera transmis au locataire à l'issue de l'état des lieux par voie dématérialisée.

Le locataire peut se faire représenter au moyen d'une procuration (sur présentation des justificatifs d'identité du locataire et de son représentant).

Le locataire dispose d'un délai de 10 jours, après la remise des clés, pour transmettre par écrit au bailleur tout désordre ou dysfonctionnement non décelé ou non visible lors de l'état des lieux d'entrée. Ce courrier sera annexé à l'état des lieux entrant et pourra donner lieu à une visite du bailleur pour vérification.

En outre, pendant le 1er mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux entrant soit complété par les éventuels désordres rencontrés sur les équipements de chauffage.

En cas d'absence d'état des lieux entrant, le locataire sera présumé avoir reçu le logement en bon état.



Article 4

LA VISITE DE COURTOISIE

Trois mois après l'entrée dans les lieux, une visite de courtoisie est réalisée sur rendez vous par un agent d'Habitalys au domicile du locataire. Cette rencontre est indispensable. Elle doit permettre de faire le point sur l'emménagement du locataire, de s'assurer qu'il est bien installé et qu'il ne rencontre pas de problème dans son logement.

Article 5

LA VISITE CONSEIL

Dès qu'un locataire avise l'organisme de son départ, un accusé de réception, précisant la date effective de départ et la date de la visite conseil lui est adressé.

La visite conseil est fortement conseillée, car elle permet d'anticiper la sortie des lieux en sensibilisant le locataire aux éventuelles réparations qui lui incombent, ainsi qu'au coût des travaux correspondant.

La base de comparaison repose sur le formulaire d'état des lieux entrant. Le locataire pourra ainsi prendre en charge certains travaux relevés, préalablement à l'état des lieux sortant, afin de faire baisser le coût des indemnités dues, sous réserve que ces travaux soient réalisés dans les règles de l'art.

Cette visite conseil souvent effectuée dans un logement encore meublé, ne vaut pas état des lieux sortant. Elle est réalisée à titre pédagogique et est susceptible de modifications lors de l'état des lieux sortant.



En effet, des travaux peuvent s'avérer nécessaires suite au déménagement des meubles et équipements du locataire. Les éléments et désordres cachés peuvent engager le locataire sur des frais supplémentaires.

Cette visite doit être réalisée au plus vite, suite à la réception du préavis de départ, afin de permettre au locataire de réaliser les éventuels travaux à sa charge et de remettre un logement propre et en état.

Article 6

L'ÉTAT DES LIEUX SORTANT

L'état des lieux sortant est réalisé le jour de la restitution des clés dans un logement et des annexes nettoyés et vidés et dans de bonnes conditions (ex. éclairage suffisant.)

Comme pour l'état des lieux entrant, il consiste également à décrire à la sortie l'état du logement, de ses équipements et ses annexes, ainsi que leur état de conservation.

L'état des lieux sortant, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée (actualisé des éventuels travaux réalisés en cours de location par Habitalys), doit ainsi permettre de vérifier si le locataire a rempli ses obligations d'entretien courant de son logement et effectué les réparations qui lui incombent. Il doit également permettre de constater les éventuelles dégradations, transformations et pertes survenues pendant la durée de la location.

L'état des lieux sortant est un document contradictoire, il doit donc être daté et signé par les deux parties. Un exemplaire sera transmis au locataire à l'issue de l'état des lieux par voie dématérialisée.

Le locataire peut se faire représenter au moyen d'une procuration (sur présentation des justificatifs d'identité du locataire et de son représentant).

Si l'état des lieux sortant ne peut être effectué entre les parties (ou s'il y a désaccord), il est établi par un huissier. Les frais seront partagés entre les deux parties. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier dans le délai imparti par la réglementation.

Article 7

LA VÉTUSTÉ ET L'USAGE DE LA CHOSE

7.1 | La notion de vétusté :

La vétusté est définie comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement »*.

* Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale).

7.2 | Répartition de la charge des réparations selon l'usage :

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif et les dégradations du logement et de ses équipements pendant la période d'occupation.

Usage normal à la charge d'Habitalys :

- L'usure normale est le vieillissement naturel d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau provoqué par le temps dans des conditions normales d'utilisation.
- Le coût de remise en état des équipements et matériaux vétustes qui ont fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge d'Habitalys, de même que les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- L'usage normal inclut donc l'entretien auquel est tenu le locataire et n'entraîne pas de facturation pour le locataire.

Usage anormal à la charge du locataire :

- L'usage anormal caractérisé par le défaut d'entretien ou la dégradation qui nécessitent la remise en état ou le remplacement des équipements, des revêtements et autres éléments du logement.
- L'ensemble des réparations définies réglementairement par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, si elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant son occupation est à la charge du locataire.

- L'usage anormal pour défaut d'entretien locatif à l'origine d'une usure prématurée entraîne donc une facturation pour le locataire.

- Exemples de réparations à la charge totale du locataire :

La remise en état consécutive à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène (nettoyage, désinsectisation, débarras des encombrant et mobiliers).

La remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord formalisé du bailleur ou sans l'autorisation de le laisser (ajout ou enlèvement de cloisons, mobilier de cuisine ou de salle de bains, modification de revêtements de mur de sol ou plafond...).

La suppression des réalisations non démontables exécutées sur les parties extérieures (piscine, abri de jardin, terrasse, barbecue...).

La remise en état du logement utilisé pour un autre usage que l'habitation (élevage d'animaux, atelier, dépôt d'ordures...).

Le remplacement d'éléments/équipements perdus ou déposés par le locataire (clés, portes...).

La réparation des dommages consécutifs à un sinistre :

- Que ce sinistre ait été indemnisé directement au locataire, sans travaux de la part de ce dernier,
- Que ce sinistre n'ait pas été déclaré par le locataire,
- Que ce sinistre ne soit pas couvert par l'assurance du locataire.

Les conséquences de l'usage abusif caractérisé par une dégradation des équipements, supports ou matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement.

- Si, au cours de la période d'occupation, le locataire n'a pas permis l'accès à son logement aux entreprises prestataires mandatées par le bailleur, ou s'il n'a pas signalé le dysfonctionnement des appareils, le bailleur pourra alors lui facturer leur remplacement.
- Le locataire est, sauf exceptions légales dont il apporterait la preuve, responsable des dégradations.



Article 8

GRILLE DE VÉTUSTÉ ET DÉFINITION DES TERMES

8.1 | Grille de vétusté :

La grille de vétusté définit pour les principaux matériaux et équipements la durée de vie théorique, la période de franchise, le taux de vétusté, ainsi que la quote-part résiduelle.

La grille de vétusté est annexée au présent accord collectif (annexe 1).

8.2 | Définition des termes :

La durée de vie théorique :

- Il s'agit du nombre d'années pendant lesquelles les éléments, équipements ou matériaux normalement utilisés doivent rester dans un état correct et utilisable.

La franchise :

- Certains équipements en condition d'utilisation normale ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Il convient donc d'appliquer une franchise et de ne faire intervenir la vétusté qu'après cette période.
- La franchise est donc la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie d'un équipement.
- Le remplacement d'un matériel en période de franchise est entièrement à la charge du locataire, sauf s'il s'agit d'un problème de malfaçon, vice de construction ou installation défectueuse.

Le taux de vétusté :

- Il s'agit de l'abattement appliqué à la valeur d'un élément, équipement ou matériau correspondant à la diminution progressive de ses qualités et/ou fonctions d'usage dans le temps.
- Les éventuels abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés et selon leur durée de vie, indiquée dans la grille de vétusté.
- La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle des travaux de changement de l'équipement concernés, y compris lorsque le remplacement a lieu en cours de bail, ou à défaut sera la date de construction du logement.

La quote-part résiduelle :

- Au-delà de la période présumée de vie, la plupart des matériaux demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation et gardent ainsi une valeur d'usage.
- La quote-part résiduelle est donc la partie du coût du remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de cet équipement.

Article 9

LE BARÈME ET LES INDEMNITÉS DE RÉPARATIONS LOCATIVES

9.1 | Les indemnités de réparations locatives

D'après l'article 7(d) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements et des menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'État.

Les réparations locatives comprennent donc l'entretien et la réparation résultant d'un usage normal des lieux et elles doivent être exécutées tout au long du bail.

Sont exclues des réparations locatives, celles occasionnées par malfaçon, vétusté, cas fortuit ou force majeure.

Le montant des réparations standard mis à la charge des locataires est évalué à l'aide du barème de réparations locatives.

9.2 | Le barème de réparations locative

Le barème de réparation locatives fixe le prix moyen servant de référence pour le calcul de l'indemnité facturé le cas échéant au locataire. Les prix peuvent être calculés à l'unité, au forfait, au mètre carré/linéaire ou au taux horaire.

Article 10

LES TARIFS APPLICABLES DU BARÈME ET LEURS ACTUALISATIONS

Les prix correspondent à la moyenne des prix issus des différents marchés passés par Habitalys par corps d'état.

Les tarifs du barème de prix seront actualisés chaque année au 1er janvier, sur la base de l'évolution du dernier indice BTOI paru, à l'exception du coût moyen horaire de la régie qui sera évalué chaque année en fonction du coût moyen constaté sur l'année précédente.

Habitalys peut, pour des prestations ou des équipements non décrits dans le barème, produire des devis relatifs aux indemnités de réparations locatives dues.

S'agissant d'une indemnisation au titre des réparations locatives, le bailleur n'a pas à justifier de la réalisation des travaux indemnisés.

Article 11

INFORMATION DES LOCATAIRES

À partir de sa signature effective, l'accord collectif sera consultable sur le site internet de l'Office et en agence pour tous les locataires qui en feront la demande.

L'accord sera évoqué dans le numéro du journal locataires suivant sa signature.

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

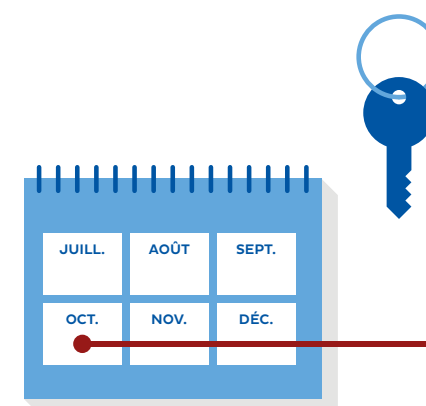
Article 12

DURÉE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu entre l'OPH Habitalys et les Associations représentatives des locataires pour une durée indéterminée. Il est négocié pour sa mise en œuvre dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

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

L'accord collectif continue toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas intervenu, pendant une durée maximale de 24 mois.





Annexe 1

Grille de vétusté



Fait à Agen, le 17 décembre 2024

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


Thomas BOUYSONNIE,
Président


Bruno GUINANDIE,
Directeur Général

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


Alain PICARD,
Vice-Président Habitalys


Marie-France SALLES,
Administratrice


Nathalie GARCIA-IZQUIERDO,
Administratrice

Administrateurs élus, représentant les locataires :


Jean-Claude SOULIER-MARATUECH
CNL


Chantal GROSSIAS
CNL


Christiane DEFFIET
AFOC


José COSTA
CSF

Représentants des associations de locataire 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 :


Michel CERUTI
CNL


Valérie SEGRETO
CNL


Angélique COSTA
CSF


François VALENTIN
AFOC

Équipements	Durée de vie (en année)	Franchises	Abattement annuel (%)	Valeur unitaire résiduelle (%)
Peinture/papiers peints				
Toile de verre	10	2	10	20
Papier peints	10	2	10	20
Peinture	10	2	10	20
Faïence	20	5	5	25
Revêtement mural PVC	10	2	10	20
Revêtement de sol				
Barre de seuil, moulure	10	3	12	16
Sol PVC (fourniture et pose)	10	3	12	16
Dalles thermoplastiques	10	3	12	16
Carrelage	20	5	5	15
Parquet traditionnel (pose, dépose, ponçage et vitrification)	20	5	5	15
Espaces verts				
Grillage clôture rigide et souple	15	3	7	16
Piquet clôture rigide et souple	15	3	7	16
Électricité				
Kit ampoules	15	3	7	23
Détecteur avertisseur autonome de fumé (DAAF)	20	3	5	15
Équipements électriques (douille, prise, interrupteur, télécommande, etc.)	20	3	5	15
Chauffage				
Convecteur	15	5	7	16
Radiateur acier	15	10	7	16
Robinet (radiateur, thermostatique, purge)	15	3	7	16
Thermostat	20	3	7	16
Plomberie				
Abattant de cuvette WC	10	1	10	10
Appareils sanitaires (bac à douche, baignoire, lavabo, paroi de douche, etc.)	20	5	6	10
Équipements sanitaires (rideau, tringle, douchette, mousseur, flexible gaz, etc.)	10	1	10	10
Bouches extraction (VMC simple, 2 allures, hygroréglables)	10	1	10	10
Menuiseries extérieures				
Porte d'entrée / Porte de garage	25	5	5	10
Fenêtre / Porte fenêtre	25	5	5	10
Volet / Persienne	25	5	5	10
Menuiseries intérieurs				
Porte isoplane intérieur avec dépose de l'ancienne	20	5	6	10
Plinthes bois	20	5	6	10
Porte cave bois	20	5	6	10
Portes et/ou rail de placard	20	5	6	10
Kit aménagement placard	20	5	6	10
Roulette porte de placard	15	1	6	16
Meuble sous évier 2, 3 portes	15	1	6	16
Porte meuble sous évier	15	1	6	16
Serrurerie				
Manivelle de manœuvre, sangle volet roulant, arrêt de volets	10	1	10	10
Boîte à lettre (norme PTT)	15	1	6	16
Cylindre de serrure ou barillet	15	1	6	16
Serrure (3 ou 5 points, norme PTT, à larder ordinaire, etc.)	15	1	6	16
Poignée (simple, placard) et béquille double	15	1	6	16



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