

# Accord collectif de patrimoine

*Habitat Sud Deux-Sèvres*

*Edition 2018*



## ARTICLE 1 – OBJET

Le présent accord a pour objet principal de préciser les modalités de définition et de prise en charge des éventuels travaux de remise en état du logement pendant la durée du bail et lors du départ du locataire conformément aux dispositions des lois n°86-1290 du 23 décembre 1986 et n°89-462 du 6 juillet 1989. Il prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Les Associations de locataires s'engagent à mener auprès des locataires en place une information sur les dispositions contenues dans le présent protocole.

## ARTICLE 2 – L'INFORMATION DU LOCATAIRE

L'information complète des locataires est une nécessité. Elle doit s'effectuer tout au long de la vie du bail afin de mettre en avant les droits et devoirs du locataire et du bailleur.

### Documents remis à l'acceptation du logement :

- ↳ Un exemplaire du présent accord collectif de patrimoine et ses annexes.
- ↳ Un livret d'accueil mettant en avant les démarches à effectuer pour le locataire, un texte complet du règlement intérieur et des réparations locatives.
- ↳ Tout autre support utile de communication à disposition des antennes de proximité (« fiche contacts » ; « fiches mémo logement »...).

### Documents remis tout au long de la vie du bail :

Habitat Sud Deux-Sèvres a mis en place un certain nombre de documents d'information qu'il s'engage à adresser ou à mettre à disposition du locataire :

- ↳ Un Journal périodique d'information
- ↳ Un affichage dans les halls
- ↳ Un règlement intérieur simplifié et illustré dans chaque hall d'entrée
- ↳ Des enquêtes de satisfaction
- ↳ Des réunions d'information
- ↳ Des mailings d'information
- ↳ Les « Fiches mémo logement »

### Documents remis à la résiliation du contrat de location (à la réception du congé) :

Jointe à l'accusé de réception du courrier de préavis, une information écrite indiquant la grille tarifaire des réparations locatives et la grille de vétusté devra être adressée au locataire.

Lors de la visite conseil, un document d'informations générales, relatif aux démarches à effectuer et aux obligations du locataire, sera remis au locataire.

Suite à la visite conseil, le conseiller d'Habitat Sud Deux-Sèvres remettra au locataire un document lui indiquant les travaux ou réparations à effectuer et constatés au cours de la visite conseil. Ce document revêtira un caractère purement informatif et ne saurait être complètement exhaustif.

## ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

L'état des lieux est **obligatoire** lors de la remise des clés au locataire.

Il est réalisé contradictoirement entre HABITAT SUD DEUX SEVRES et le locataire entrant après réception par le bailleur de **l'attestation d'assurance** et encaissement du **dépôt de garantie**.

Le locataire peut se faire assister ou représenter par la personne de son choix munie d'un pouvoir, qui pourra être, le cas échéant, membre d'une Association d'usagers.

A défaut d'état des lieux et après mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par Huissier de Justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment informée. Les frais sont alors supportés par moitié par les deux parties.

L'Etat des Lieux est un constat de l'état du logement par les deux parties en présence : il doit être précis et concerner tous les éléments et équipements des différentes pièces du logement. Toutes les formulations vagues telles « passable, correct, moyen » sont à éviter. Il convient de leur préférer les termes d'appréciations tels que : taché, écaillé, fendu, entartré, déchiré, sale, défraîchi, poussiéreux, fissuré, humide, propre,...

Le locataire dispose d'un délai de 30 jours après réalisation du dit constat pour signaler par écrit les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement qui étaient indétectables lors de l'établissement de l'état des lieux. Pendant le délai d'un mois après le début de la période de chauffe, le locataire pourra demander un Etat des Lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. Pour l'ensemble du patrimoine, il est convenu de prendre en compte la date de mise en service des chaufferies collectives.

## ARTICLE 4 – OCCUPATION PAISIBLE

Le locataire s'engage à jouir paisiblement de son logement et des parties communes et à ne pas créer de nuisances (bruit, encombrement, déchets, dégradations).

Le locataire s'engage à faire respecter cette règle par les personnes qu'il recevra ou hébergera.

A défaut, le locataire sera tenu responsable de tout trouble de voisinage ou toute nuisance créée par ces personnes.

## ARTICLE 5 – LES ANIMAUX

La présence d'un animal est tolérée.

Le locataire veillera à respecter et à faire respecter ses obligations contractuelles (jouissance paisible, absence de dégradations, de troubles de voisinage sonores, visuels ou olfactifs).

Le locataire devra prévenir tout incident (veiller à ce que l'animal n'échappe pas à la vigilance de son détenteur ou de son propriétaire : fermer les portes, les fenêtres, s'assurer que les clôtures ou murs mitoyens ne permettent pas à l'animal de s'échapper).

Il est formellement interdit de laisser divaguer un animal, d'enfermer un animal ou de laisser un animal faire ses besoins sur un balcon.

Le locataire devra se conformer à la législation en vigueur, notamment à la législation relative aux chiens dangereux.

La détention d'un chien de première catégorie est interdite dans les logements appartenant à l'Office.

## ARTICLE 6 - LA VISITE PREALABLE

La visite préalable est systématique et obligatoire.

Elle est réalisée, en principe, dans les 15 jours suivant la réception du préavis de départ.

La visite préalable permet à l'Office et au locataire de s'informer sur :

- ↳ La nature des travaux à entreprendre dans le logement et leur coût,
- ↳ La répartition indicative de leur coût entre le locataire et l'Office,
- ↳ L'éventuelle immobilisation du logement si des travaux s'avèrent nécessaires.

A l'issue de la visite, une information sur une estimation provisoire du coût et de la nature des réparations locatives est délivrée au locataire. L'estimation définitive étant réalisée lors du constat d'état des lieux sortant dans le logement vide de tout mobilier.

La visite préalable a pour objet d'éviter les conflits qui pourraient survenir lors de la réalisation de l'état des lieux de sortie et de permettre une diminution sensible des dépenses réelles, notamment en informant le locataire sur les travaux qui lui

incombe et qui doivent être réalisés dans les règles de l'art avant son départ.

La visite préalable est uniquement de nature technique et informative et ne peut avoir de valeur contractuelle.

## ARTICLE 7 - ETAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux est obligatoire lors de la restitution des clefs.

Il est établi contradictoirement entre le représentant de l'Office et le Locataire ou son représentant muni d'un pouvoir.

A défaut d'état des lieux contradictoire et après mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par Huissier de Justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment informée. Les frais sont alors supportés par moitié par les deux parties et sera intégré au solde de tout compte et intégré dans le bordereau de prix actualisé annuellement et joint au présent accord.

Le logement et la cave doivent avoir été préalablement vidés et nettoyés.

Le document est réalisé à la sortie du locataire et contresigné par le locataire entrant.

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux de sortie, il est procédé à une facturation du coût des travaux de remise en état du logement.

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et le locataire sortant selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal ou un usage anormal (voir la liste indicative des réparations consécutives à un usage normal ou anormal).

## ARTICLE 8 – REPARATIONS LOCATIVES

Le logement doit être restitué en bon état d'entretien et de réparation. A défaut, le bailleur est en droit de facturer au locataire sortant le montant dû au titre du nettoyage et des réparations locatives.

### 1- La définition légale :

« 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. » (Décret n°87-712 du 26 août 1987).

Le locataire n'est pas tenu de prendre à sa charge les réparations locatives « si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vices de construction, cas fortuit, force majeure » (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

## 2- Le montant des réparations locatives :

L'indemnité due au titre des réparations locatives couvre :

### ↳ **Le montant des travaux à la charge du locataire**

A titre de rappel, ont notamment le caractère de réparations locatives, les réparations énumérées aux Décrets n°87-712 et n°87-713 du 26 août 1987.

### ↳ **Le coût d'immobilisation du logement**

Il est applicable dès lors qu'il est constaté lors de la réalisation de l'état des lieux de sortie que le logement ne pourra pas être reloué à la date de résiliation du bail en raison de travaux imputables au locataire sortant ou aux occupants du logement (usage anormal).

L'indemnité pour perte de loyers est calculée en trentième du dernier loyer échu majoré des acomptes de charges.

$$\frac{[\text{nombre de jours d'immobilisation du logement}] \times [\text{loyers} + \text{acompte de charges (du dernier mois)}]}{30}$$

La date de départ pour le calcul du nombre de jours d'immobilisation du logement est la date de résiliation du bail.

La durée d'immobilisation du logement varie en fonction des travaux à réaliser.

Exemples :

- ▶ *Nettoyage du logement → 1 jour*
- ▶ *Réfection peinture ou sol dans chambre ou couloir, par pièce → 1 jour*
- ▶ *Changement d'un équipement (baignoire, évier, bac à douche, WC → 1 jour*
- ▶ *Changement d'une menuiserie → 1 jour*
- ▶ *Remise en état de l'installation électrique → 1 jour*
- ▶ *Remise en état de l'installation de Chauffage → 1 jour*

- ▶ *Remise en état de l'installation de gaz → 1 jour*
- ▶ *Réfection peinture ou sol dans les pièces d'eau → 1 jour*
- ▶ *Décrassage du logement → 2 jours*
- ▶ *Réfection peinture ou sol dans le séjour → 2 jours*
- ▶ *Réfection complète peinture et sols dans les pièces d'eau → 3 jours*

Les jours d'immobilisation servant de base au calcul de l'indemnité sont cumulables dans la limite de dix jours.

## 3- Propreté et entretien courant

Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et/ou d'hygiène, de la part du locataire sont à la charge du locataire, sans abattement au titre de la vétusté.

Exemples :

- ▶ *Graissage*
- ▶ *Nettoyage*
- ▶ *Désinsectisation*
- ▶ *Désinfection*
- ▶ *Tonte de la pelouse*
- ▶ *Taille des haies (hauteur limite 1,60 mètre),*
- ▶ *Débouchage des canalisations,*
- ▶ *Dégorgement des conduits*
- ▶ *Entretien et vidange des fosses septiques tous les 3 ans*
- ▶ *Débaras des encombrants....*

A l'issue de son déménagement, le locataire sortant est responsable de la propreté des parties communes, des dégradations qui y seraient occasionnées, et de l'évacuation des détritiques divers et encombrants.

## **ARTICLE 9 - TARIFICATION DES REPARATIONS LOCATIVES**

### 1- La grille tarifaire des réparations locatives

Un bordereau de prix est remis au locataire dès la réception de son congé.

Afin d'accélérer l'établissement du solde de tout compte du locataire, les signataires du présent protocole conviennent de fixer forfaitairement, lors de l'état des lieux, les sommes dues par le locataire sortant, suivant la grille suivante :

**GRILLE TARIFAIRE DES REPARATIONS LOCATIVES HABITAT SUD-DEUX-SEVRES :**

*Applicable du 1er Janvier 2018 au 31 Décembre 2018*

**(Actualisation au 1er Janvier de chaque année)**

| Libellé des travaux                                                              | Unité          | Prix T.T.C. en Euros |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| <b>CARRELAGE/FAIENCE</b>                                                         |                |                      |
| Faïence fournie et collée                                                        | mètre carré    | 56,84                |
| Carreau de faïence en recherche                                                  | unité          | 1,11                 |
| Réfection de cloison en carreau de plâtre                                        | mètre carré    | 110,33               |
| Remplacement de carrelage                                                        | mètre carré    | 89,16                |
| Remplacement de plinthe carrelée                                                 | mètre linéaire | 34,55                |
| Remplacement de plinthe faïence                                                  | mètre linéaire | 10,03                |
| Remplacement de carreau de faïence/carrelage (de 1 à 10)                         | forfait        | 22,29                |
| Fourniture, pose de faïence reprise sur mur plâtre                               | mètre carré    | 64,64                |
| Fourniture et pose faïence après enlèvement ancienne faïence                     | mètre carré    | 67,98                |
| Fourniture et pose faïence uniquement                                            | mètre carré    | 49,04                |
| Joint silicone sur appareils sanitaire (y compris enlèvement du joints existant) | mètre linéaire | 6,69                 |
| <b>MENUISERIE</b>                                                                |                |                      |
| Remplacement de porte palière de sûreté                                          | unité          | 124,82               |
| Remplacement de porte palière seule                                              | unité          | 100,3                |
| Remplacement de porte palière complète (serrure, supports divers).               | unité          | 128,17               |
| Remplacement de porte de placard coulissant                                      | unité          | 100,3                |
| Remplacement de porte de placard KZ                                              | unité          | 100,3                |
| Remplacement raidisseur                                                          | unité          | 2,23                 |
| Remplacement roulette de placard                                                 | unité          | 1,11                 |
| Refixer une porte de placard coulissante                                         | unité          | 31,21                |
| Remplacement d'une table de travail (60/60)                                      | unité          | 135,97               |
| Mise en jeu de porte ou fenêtre                                                  | unité          | 132,62               |
| Vérification graissage de paumelles, crémones                                    | ensemble       | 10,03                |
| Scellement de gonds                                                              | unité          | 32,32                |
| Remplacement d'une plinthe bois                                                  | mètre linéaire | 18,95                |
| Remplacement d'une plinthe PVC                                                   | mètre linéaire | 13,37                |
| Remplacement de bandes adhésives utilisées comme plinthe                         | mètre linéaire | 5,57                 |
| Remplacement trappe de visite accès comble                                       | unité          | 27,86                |
| Remplacement d'un panneau de gaine                                               | unité          | 105,88               |
| Remplacement d'une dalle de faux plafond                                         | mètre carré    | 10,03                |
| Remise en état de l'huissierie                                                   | unité          | 157,14               |
| Remplacement de porte intérieure isoplane L-63                                   | unité          | 174,97               |
| Remplacement de porte intérieure isoplane L-73                                   | unité          | 179,43               |
| Remplacement de porte intérieure isoplane L-83                                   | unité          | 183,89               |
| Remplacement de porte intérieure isoplane L-93                                   | unité          | 191,69               |
| Remplacement meuble sous évier L-120x60 (3 portes)                               | unité          | 156,03               |
| Remplacement meuble sous évier L-90x60 (2 portes)                                | unité          | 139,31               |
| Remplacement de fond de porte évier                                              | unité          | 42,35                |
| Remplacement de porte de meuble sous évier                                       | unité          | 51,27                |
| Placage de chant du meuble sous évier                                            | unité          | 5,57                 |
| Remplacement du bouton du meuble sous évier                                      | unité          | 6,69                 |
| Remplacement de fermeture magnétique du meuble sous évier                        | unité          | 5,57                 |
| Remplacement d'un ouvrant de fenêtre                                             | unité          | 265,25               |
| Remplacement d'un châssis basculant                                              | unité          | 371,12               |
| Remplacement poignées sur porte+plaque de propreté                               | unité          | 25,63                |
| Remplacement de serrure de porte intérieure                                      | unité          | 35,66                |
| Remplacement de charnière                                                        | unité          | 3,34                 |
| Remplacement d'une serrure à condamnation (salle de bains, WC)                   | unité          | 21,18                |
| Remplacement de poignée de porte et porte-fenêtre                                | unité          | 32,32                |
| Remplacement d'un boîtier de crémonne simple sur fenêtre ou porte-fenêtre        | unité          | 37,89                |
| Remplacement serrure 3 points sur fenêtre ou porte fenètre                       | unité          | 45,69                |
| Réfection d'une clé                                                              | unité          | 7,8                  |
| Remplacement serrure 3 points sur porte d'entrée                                 | unité          | 75,79                |
| Remplacement serrure 3 points de garage                                          | unité          | 52,38                |
| Habillage baignoire                                                              | unité          | 134,85               |
| Façade de baignoire                                                              | unité          | 101,42               |
| Vis de façade de baignoire                                                       | unité          | 1,11                 |

|                                                                |                |        |
|----------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Remplacement d'un store occultant sur châssis (type velux).    | unité          | 110,33 |
| Remplacement d'un mécanisme de fenêtre oscillo-battant         | unité          | 52,38  |
| Remplacement d'un joint d'étanchéité de porte fenêtre          | mètre linéaire | 7,8    |
| Remplacement d'un butoir de porte                              | unité          | 18,95  |
| Remplacement d'une manivelle de volet roulant                  | unité          | 56,84  |
| Remplacement d'arrêt de volet ou persienne                     | unité          | 22,29  |
| Réglage et révision d'un volet roulant (hors pièces détachées) | forfait        | 44,58  |
| Réparation d'un volet roulant bloqué en partie basse/ ou haute | unité          | 88,04  |
| Remplacement d'une paumelle ou charnière                       | unité          | 34,55  |
| Fixation d'un gond de volet ou de portail (scellement)         | unité          | 26,75  |
| Ouverture de porte                                             | unité          | 35,66  |
| Graissage des paumelles d'un vantail de porte/fenêtre          | le             | 8,92   |
| Graissage volet                                                | unité          | 7,8    |
| Dégrippage d'éléments de serrurerie                            | unité          | 8,92   |
| Trou dans volet                                                | unité          | 16,72  |
| Ponçage de parquets                                            | mètre carré    | 10,03  |
| Ponçage de parquet (y compris Huilée)                          | mètre carré    | 27,86  |
| Remplacement d'un arrêt de persienne (métallique ou pvc)       | unité          | 3,34   |
| Remplacement de fermeture porte cadenas de cave                | unité          | 7,8    |
| Remplacement d'une grille d'air sur fenêtre face intérieur     | unité          | 15,6   |
| Remplacement d'une grille d'air sue fenêtre fac extérieur      | unité          | 12,26  |
| Remplacement chaînette de volet pvc                            | unité          | 6,69   |
| Suite perte de clé remplacement cylindre                       | unité          | 22,29  |
| Remplacement plinthe bois (y compris peinture)                 | mètre linéaire | 16,72  |
| Rebouchage d'un trou sur porte (y compris peinture)            | unité          | 25,63  |
| Réparation d'une porte de cave                                 | unité          | 35,66  |
| Remplacement d'une porte de cave bois pleine                   | unité          | 179,43 |
| Remplacement d'une porte de cave à claire-voie bois            | unité          | 250,76 |
| <b>PEINTURE TAPISSERIE</b>                                     |                |        |
| Lessivage des murs                                             | mètre carré    | 4,46   |
| Lessivage des menuiseries                                      | mètre carré    | 8,92   |
| <b>Dépose papier peint</b>                                     |                |        |
| Salle de bains                                                 | unité          | 75,79  |
| Cuisine                                                        | unité          | 82,47  |
| Couloir                                                        | unité          | 61,3   |
| WC                                                             | unité          | 41,24  |
| Réfection peinture pièces "sèches"                             | mètre carré    | 8,92   |
| Réfection peinture pièces "humide"                             | mètre carré    | 13,37  |
| Réfection peinture plafond mat                                 | mètre carré    | 12,26  |
| Réfection peinture menuiseries extérieures                     | mètre carré    | 18,95  |
| Peinture satinée blanc, cuisine ou salle de bains              | unité          | 317,63 |
| Réfection de peintures sur plinthes                            | mètre linéaire | 6,69   |
| Peinture satinée blanc, chambre                                | unité          | 143,77 |
| Peinture satinée blanc, toilettes                              | unité          | 166,06 |
| Peinture d'une porte la face                                   | unité          | 25,63  |
| Peinture d'une fenêtre                                         | unité          | 23,4   |
| Peinture d'une porte-fenêtre                                   | unité          | 31,21  |
| Peinture plinthe                                               | mètre linéaire | 5,57   |
| Peinture radiateur                                             | unité          | 34,55  |
| Fourniture et pose de papier peint                             | mètre carré    | 11,14  |
| Fourniture et pose de toile de verre                           | mètre carré    | 13,37  |
| Fourniture de papier peint                                     | mètre carré    | 8,92   |
| Fourniture de toile de verre                                   | mètre carré    | 10,03  |
| Fourniture de papier vinyle                                    | mètre carré    | 11,14  |
| Remplacement de tapisserie (décollage, préparation et pose)    | mètre carré    | 20,06  |
| Rebouchage impact (trou) sur mur ou porte (peinture incluse)   | unité          | 25,63  |
| Trace de coups (crayonnage, tapisserie décollée, etc...)       | forfait        | 6,69   |
| Trou de cheville                                               | unité          | 1,11   |
| Lessivage sans travaux de peinture porte fenêtre               | unité          | 8,92   |
| Lessivage sans travaux de peinture fenêtre                     | unité          | 7,8    |
| Réfection de peinture sur porte (simple vantail) + huisserie   | la face        | 28,98  |
| Réfection Peinture/Tapisserie Cuisine                          | forfait        | 445,79 |
| Réfection Peinture Salle de bains                              | forfait        | 312,06 |

|                                                                        |                |        |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Réfection Peinture WC                                                  | forfait        | 173,86 |
| Réfection Peinture/Tapisserie d'une Chambre                            | forfait        | 445,79 |
| Réfection Peinture/Tapisserie Entrée                                   | forfait        | 312,06 |
| Réfection Peinture/Tapisserie Couloir                                  | forfait        | 512,66 |
| <b>VITRERIE</b>                                                        |                |        |
| Remplacement de vitre simple 4mm sous par close                        | mètre carré    | 73,56  |
| Remplacement de vitre simple 4mm sur mastic                            | mètre carré    | 66,87  |
| Remplacement d'un survitrage cote fine pvc blanc                       | mètre carré    | 91,39  |
| Remplacement d'un oculus sur porte intérieur                           | mètre carré    | 66,87  |
| Remasticage d'une vitre                                                | mètre carré    | 4,46   |
| Remplacement vitrage sécurit teinté bleu pour balcon                   | mètre carré    | 533,84 |
| Impact sur vitrage                                                     | forfait        | 13,37  |
| Remplacement d'un double vitrage 6/4/6                                 | mètre carré    | 157,14 |
| <b>REVETEMENT DE SOLS</b>                                              |                |        |
| Décapage de sol textiles, plastiques et carrelages                     | mètre carré    | 12,26  |
| Revêtement de sol en dalles ou lés                                     | mètre carré    | 36,78  |
| Réfection en aiguillette                                               | mètre carré    | 21,18  |
| Barre de seuil normale                                                 | unité          | 7,8    |
| Barre de seuil grand modèle                                            | unité          | 15,6   |
| Nettoyage de sols textiles, plastiques et carrelages.                  | mètre carré    | 7,8    |
| Nettoyage de parquet (ponçage)                                         | mètre carré    | 10,03  |
| Balayage des locaux                                                    | mètre carré    | 7,8    |
| Evacuations des encombrants, matériaux, objets laissés dans les locaux | mètre cube     | 86,93  |
| Remplacement de dalles plastique de (1 à 5)                            | forfait        | 34,55  |
| Remplacement de moquette (dépose, ragréage, fourniture et pose)        | mètre carré    | 33,43  |
| Remplacement de revêtement plastique grande surface en lés             | mètre carré    | 41,24  |
| Remplacement de plinthe plastique                                      | mètre linéaire | 8,92   |
| Remplacement de plinthe bois (compris peinture)                        | mètre linéaire | 11,14  |
| Remplacement de barre de seuil de porte                                | mètre linéaire | 8,92   |
| Ressouder joint de sol compris recollage                               | mètre linéaire | 5,57   |
| Revêtement de sols (rayures, poinçonnement, brulure).                  | unité          | 5,57   |
| <b>SERRURERIE</b>                                                      |                |        |
| Ouverture de porte                                                     | unité          | 32,32  |
| Remplacement de serrure palière avec le cylindre et la clé             | unité          | 72,44  |
| Remplacement de verrou sur porte palière                               | unité          | 46,81  |
| Remplacement d'une serrure JPM sur profilée avec fourniture            | unité          | 161,6  |
| Remplacement de porte boîte aux lettres métallique avec serrure        | unité          | 42,35  |
| Remplacement serrure boîte aux lettres                                 | unité          | 30,09  |
| Remplacement de porte étiquette boîte aux lettres                      | unité          | 3,34   |
| Remplacement de poignée et serrure de porte intérieure                 | unité          | 52,38  |
| Remplacement de poignée de porte intérieure                            | unité          | 17,83  |
| Remplacement de paumelle de porte intérieure                           | unité          | 3,34   |
| Peinture tuyauterie                                                    | mètre linéaire | 2,23   |
| Remplacement de serrure à condamnation                                 | unité          | 51,27  |
| Remplacement de poignées de porte palière                              | unité          | 46,81  |
| Remplacement de poignées de porte de placard                           | unité          | 5,57   |
| Remplacement d'un judas optique                                        | unité          | 22,29  |
| Remplacement d'un canon                                                | unité          | 31,21  |
| Remplacement d'un canon à combinaison                                  | unité          | 46,81  |
| Remplacement ensemble crémone de fenêtre                               | unité          | 61,3   |
| Remplacement ensemble crémone de porte-fenêtre                         | unité          | 83,59  |
| Remplacement joint Vide-ordures                                        | unité          | 6,69   |
| Remplacement pelle Vide-ordures                                        | unité          | 91,39  |
| Remplacement de Vide-ordures cadre et pelle                            | unité          | 123,71 |
| Remplacement de joint de châssis coulissant                            | unité          | 43,47  |
| Réparations d'un volet roulant                                         | unité          | 177,2  |
| Remplacement de barre de manœuvre poignée et rotule                    | unité          | 99,19  |
| Remplacement de persienne en PVC                                       | unité          | 567,27 |
| Réparation de persienne en PVC                                         | unité          | 110,33 |
| Remplacement de poignée de box de garage                               | unité          | 33,43  |
| Remplacement grillage                                                  | mètre linéaire | 16,72  |

|                                                              |                |        |
|--------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Remplacement piquet de clôture                               | unité          | 18,95  |
| remplacement fil tendeur de clôture                          | unité          | 3,34   |
| <b>PLOMBERIE CHAUFFAGE</b>                                   |                |        |
| Remplacement de joint                                        | unité          | 5,57   |
| Remplacement tuyau alimentation en cuivre (10x12 et 12x14)   | mètre linéaire | 31,21  |
| Remplacement tuyau évacuation en PVC (de 32 a 50)            | mètre linéaire | 59,07  |
| Remplacement d'une grille de ventilation plastique           | unité          | 41,24  |
| Remplacement flexible GAZ INOX 1,50m                         | unité          | 79,13  |
| Remplacement lavabo compris consoles                         | unité          | 167,17 |
| Refixer lavabo                                               | unité          | 18,95  |
| Eclats sur baignoire                                         | unité          | 8,92   |
| Remplacement joint robinetterie                              | unité          | 2,23   |
| Eclats sur appareils sanitaire                               | unité          | 8,92   |
| Débouchage évier, baignoire ou lavabo                        | unité          | 20,06  |
| Détartrage cuvette WC                                        | unité          | 17,83  |
| Débouchage cuvette WC                                        | unité          | 27,86  |
| Remplacement d'un col de cygne                               | unité          | 4,46   |
| Remplacement d'un siphon (lavabo ou évier)                   | unité          | 3,34   |
| Remplacement d'un siphon (machine à laver)                   | unité          | 27,86  |
| Remplacement robinet MAL                                     | unité          | 18,95  |
| Remplacement bouchon, et chainette                           | unité          | 4,46   |
| Remplacement d'un flexible de douche                         | unité          | 20,06  |
| Remplacement poignée de douchette                            | unité          | 3,34   |
| Remplacement évier inox                                      | unité          | 210,64 |
| Remplacement d'une cuvette WC                                | unité          | 110,33 |
| Refixer cuvette WC                                           | unité          | 24,52  |
| Remplacement d'un réservoir de chasse d'eau                  | unité          | 104,76 |
| Remplacement d'un abattant WC                                | unité          | 13,37  |
| Appareils sanitaire à fixer                                  | unité          | 24,52  |
| Refixer chauffe-eau ou générateur                            | unité          | 22,29  |
| Remplacement tuyau alu des gaz brulés(0,50)                  | unité          | 20,06  |
| Remplacement bouche VMC                                      | unité          | 17,83  |
| Refixer bouche VMC                                           | unité          | 17,83  |
| Refixer bouche VMC à membrane                                | unité          | 39,01  |
| Refixer bouche VMC HYDRO                                     | unité          | 57,95  |
| Remplacement d'une bouche d'entrée d'air                     | unité          | 12,26  |
| Remplacement d'un radiateur acier avec accessoires           | unité          | 492,6  |
| Remplacement d'un robinet de purge                           | unité          | 35,66  |
| Remplacement d'un radiateur                                  | unité          | 509,32 |
| Refixer radiateur                                            | unité          | 62,41  |
| Remplacement d'un convecteur                                 | unité          | 183,89 |
| Remplacement d'un thermostat ambiance                        | unité          | 51,27  |
| Remplacement d'un capot de convecteur                        | unité          | 28,98  |
| <b>ELECTRICITE</b>                                           |                |        |
| Détecteur de fumée                                           | unité          | 50,15  |
| Remplacement d'un disjoncteur 15/45 A, 500Ma                 | unité          | 104,76 |
| Protection différentielle 30Ma                               | unité          | 86,93  |
| Fusible                                                      | unité          | 3,34   |
| Porte-fusible                                                | unité          | 28,98  |
| Tableau répartiteur                                          | unité          | 213,98 |
| Remplacement d'un télé-rupteur                               | unité          | 56,84  |
| Remplacement d'un bouton de sonnerie                         | unité          | 24,52  |
| Remplacement d'une sonnerie                                  | unité          | 55,72  |
| Remplacement applique avec tube                              | unité          | 65,75  |
| Remplacement d'un interrupteur                               | unité          | 22,29  |
| Remplacement PC 10/16A (encastrée ou en saillie).            | unité          | 22,29  |
| Remplacement PC 10/16A (y compris moulure et conducteurs)).  | unité          | 91,39  |
| Remplacement PC 10/16A+T (encastrée ou en saillie).          | unité          | 27,86  |
| Remplacement d'une PC 20A +T                                 | unité          | 27,86  |
| Remplacement d'une PC 32A +T                                 | unité          | 33,43  |
| Remplacement PC 32 A + T (y compris moulure et conducteurs). | unité          | 101,42 |
| Remplacement d'une Prise TV (réseau câblé)                   | unité          | 109,22 |



|                                                                               |                |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Remplacement d'une Prise TV - FM                                              | unité          | 72,44  |
| Remplacement dérivation TV (gaine - prise TV)                                 | unité          | 44,58  |
| Remplacement d'un conjoncteur téléphone                                       | unité          | 101,42 |
| Remplacement douille B22 ou E27                                               | unité          | 6,69   |
| Remplacement contacteur jour/nuit                                             | unité          | 60,18  |
| Remplacement coupe circuit différentiel 10A, 20A, 32A                         | unité          | 54,61  |
| Remplacement d'un point lumineux en plafond pièce d'eau                       | unité          | 114,79 |
| Remplacement d'un point lumineux en plafond autre pièce                       | unité          | 110,33 |
| Refixer appareillage                                                          | unité          | 5,57   |
| Dépose installation volante                                                   | unité          | 25,63  |
| Canalisation sous moulure, y compris conducteurs                              | mètre linéaire | 24,52  |
| Canalisation sous tube apparent, y compris conducteurs                        | mètre linéaire | 40,12  |
| Remplacement moulures seules                                                  | mètre linéaire | 11,14  |
| Réparation ou remplacement d'interphone (combiné Apt.)                        | unité          | 86,93  |
| Remplacement porte étiquette sur interphone                                   | unité          | 3,34   |
| Refixer combiné interphone dans logement                                      | unité          | 6,69   |
| Indemnité pour fils coupés ras du mur ou plafond                              | unité          | 51,27  |
| Remplacement de dérivation individuelle                                       | unité          | 127,05 |
| Remplacement applique classe II                                               | unité          | 39,01  |
| Remplacement boîte de dérivation                                              | unité          | 13,37  |
| Liaison équipotentielle de la baignoire, radiateur huisserie                  | unité          | 173,86 |
| Remplacement bip                                                              | unité          | 59,07  |
| Recoller moulures ou fils                                                     | mètre linéaire | 4,46   |
| <b>NETTOYAGE</b>                                                              |                |        |
| Débarras de caves, couloirs de caves et divers locaux avec mise à la décharge | mètre cube     | 84,7   |
| Débarras de logement et mise en garde-meubles ou réserves                     | mètre cube     | 24,52  |
| Nettoyage d'un logement T1 (majoration 25% si encrassé)                       | forfait        | 50,15  |
| Nettoyage d'un logement T2 (majoration 25% si encrassé)                       | forfait        | 66,87  |
| Nettoyage d'un logement T3 (majoration 25% si encrassé)                       | forfait        | 83,59  |
| Nettoyage d'un logement T4 (majoration 25% si encrassé)                       | forfait        | 100,3  |
| Nettoyage d'un logement T5 (majoration 25% si encrassé)                       | forfait        | 117,02 |
| Nettoyage d'un logement T6 (majoration 25% si encrassé)                       | forfait        | 133,74 |
| Nettoyage de logement simple                                                  | mètre carré    | 18,95  |
| Dépose d'un abri de jardin                                                    | heure          | 19,89  |
| Dépose d'une terrasse béton                                                   | heure          | 19,89  |
| Nettoyage des vitres                                                          | heure          | 19,89  |
| Nettoyage des bouches VMC                                                     | unité          | 3,34   |
| <b>JARDINS - EXTERIEURS</b>                                                   |                |        |
| Tonte de pelouse                                                              | mètre carré    | 2,23   |
| Taille de haies                                                               | mètre linéaire | 15,6   |
| Remplacement d'un poteau de clôture ciment                                    | unité          | 20,06  |
| Remplacement de plaque de regard                                              | unité          | 28,98  |
| Remplacement tuyau de descente EP.                                            | mètre linéaire | 20,06  |
| Réparation de grillage                                                        | heure          | 19,89  |
| Réparation portail jardin                                                     | unité          | 62,41  |
| Réparation portail ou portillon de jardin                                     | unité          | 323,2  |
| Remplacement de portillon                                                     | unité          | 434,65 |
| <b>TAUX HORAIRE</b>                                                           |                |        |
| Coût horaire prestation externe                                               | heure          | 37,45  |
| Coût horaire prestation interne (Régie Bâtiment/Régie Nettoyage).             | heure          | 24,61  |
| Coût horaire prestation structure d'insertion                                 | heure          | 19,89  |
| <b>DIVERS</b>                                                                 |                |        |
| Indemnité pour perte de loyer (loyer de base +charges acomptes)               |                |        |

## 2- Variation dans les prix

### ► Prix d'origine :

Les prix de la grille tarifaire sont établis sur des conditions économiques du mois de Juin 2009 appelé mois « zéro ».

A partir de la deuxième année, et chaque année, il est appliqué une actualisation de la grille tarifaire, avec effet au 1<sup>er</sup> Janvier de chaque année selon la formule suivante :

↳ Pour les tarifs de Main d'œuvre seule sans fourniture :

$$P = P_0 \text{ (NAT/NAT}_0\text{)}$$

↳ Pour les autres tarifs :

$$P = P_0 \text{ (BT50/BT50}_0\text{)}$$

#### *Définitions :*

*P<sub>0</sub> = prix de base à la date de référence de prix, soit Juin 2009.*

*P = prix actualisé applicable pour l'année N*

*NAT<sub>0</sub> = Indice national des salaires du BTP de Juin 2009.*

*BT50<sub>0</sub> = Indice Rénovation et Entretien tous corps d'état de Juin 2009.*

*NAT et BT50 = valeur de ces indices pour le mois de Juin de l'année N-1.*

### ► Actualisation des prix :

Pour les années suivantes, le coefficient d'actualisation sera calculé, en utilisant la formule ci-dessus, en prenant comme index B.T.50 (tous corps d'état), et NAT pour la main d'œuvre :

↳ Juin 2010 pour l'année 2011

↳ Juin 2011 pour l'année 2012, etc....

### ► Date de référence des prix

**« Juin 2009 » est le mois de référence des prix.**

**B.T. et NAT servant de base au calcul des coefficients d'actualisation.**

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Prix composés (MO et fournitures) | BT(50)/BT(50) <sub>0</sub> |
|-----------------------------------|----------------------------|

*Détail de l'indice : Indice de prix relatifs au BT (BT 50 étant l'indice Rénovation et Entretien tous corps d'état).*

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Main d'œuvre seule (sans fourniture) | NAT/NAT <sub>0</sub> |
|--------------------------------------|----------------------|

*Indice NAT relatif au calcul de coût de la (Main d'œuvre).*

Le calcul des coefficients de l'actualisation sera effectué par le Pôle Maintenance d'HABITAT Sud Deux-Sèvres.

Les coefficients d'actualisation seront arrondis au millième supérieur.

Le grille tarifaire de prix actualisés, seront établis par le Pôle Maintenance d'HABITAT SUD DEUX SEVRES.

## 3- T.V.A.

Le taux de T.V.A. sera celui en vigueur à la date de réalisation de la facture.

Les dispositions fournies par les Services Fiscaux à l'occasion d'un changement seront appliquées.

## ARTICLE 10 – LA VETUSTE

### 1- La notion de vétusté

L'état de lieux sortant signé par les deux parties, est remis au moment de la restitution des clés. Cet état est à comparer avec celui dressé lors de l'entrée du locataire concerné. Il permet, entre autre, de faire le point sur les éventuelles dégradations ou salissures faites par le locataire.

### 2- Les conditions d'application de la vétusté

#### ▶ USAGE NORMAL

La vétusté correspond à l'usure liée à **l'usage ou l'utilisation normal(e)** du logement. 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 et d'entretien. Elle n'est pas à la charge du locataire. Aucune facturation ne peut donc y être appliquée. Elle est **à la charge du propriétaire**.

#### ▶ USAGE ANORMAL

A contrario, sont **à la charge du locataire** les dégradations consécutives à :

- un défaut d'entretien ou de réparation relevant des obligations du locataire.
- un usage ou une utilisation anormal(e) des lieux (usure prématurée des murs et sols en raison d'un nombre excessif d'animaux...), entraînant un vieillissement prématuré.

Il sera appliqué à la valeur d'un équipement, appareil ou matériau, l'abattement prévu dans la grille de vétusté ci-dessous. Pour tenir compte de cette usure anormale, une **quote-part résiduelle** restera à la charge du locataire sortant.

### 3- L'application de la vétusté

La durée de vie théorique correspond au nombre d'années pendant lesquelles on estime qu'un équipement, appareil ou matériau, peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition. Cette notion est non applicable dans le cas d'une dégradation.

La vétusté ne doit pas être prise en compte à partir de la date d'entrée dans les lieux mais à compter de la dernière réfection faite par le bailleur ou par un locataire sortant.

Qui dit vétusté atteinte ne veut pas dire systématiquement matériau ou équipement à changer.

Par ailleurs, il existe une première durée, dite «**période de neutralisation**» pendant laquelle l'équipement ou le matériau est réputé neuf. Aucune vétusté ne peut être appliquée durant cette période.

Dans l'éventualité où une réparation ou un remplacement porterait sur un matériau ou un élément d'équipement non mentionné sur le tableau joint et dans le silence de la Loi, les parties décident de s'inspirer des taux affectés aux matériaux ou éléments les plus proches, parmi ceux indiqués.

**Exemples :** (les coefficients de prise en charge indiqués font référence au tableau de la page suivante)

#### 1- Exemple de prise en charge totale par le bailleur pour équipement ancien :

*Revêtement sol PVC poinçonné/déchiré – Age : 16 ans – Prix d'origine : 100 euros*  
→ Coût à la charge du locataire sortant : 0 euro (0%)

#### 2- Exemple de « période de neutralisation » :

*Papier peint arraché – Age : 2 ans – Prix d'origine : 100 €*  
→ Coût à la charge du locataire sortant : 100 euros (100%)

#### 3- Exemple de « quote-part résiduelle » :

*Moquette tachée/arrachée – Age : 12 ans – Prix d'origine : 100 euros*  
→ Coût à la charge du locataire sortant : 10 euros (10%)

#### 4- Exemple de prise en charge partielle par le locataire pour équipement à longue durée de vie :

*Lavabo cassé – Age : 20 ans – Prix d'origine : 100 euros*  
→ Coût à la charge du locataire sortant : 46,70 euros (46,70%)

# Application de la grille de vétusté et quote part résiduelle en cas d'USAGE ANORMAL

| Catégorie d'équipement  | Neutralisation | Durée de vie | Quote-part | Nombre d'années / Coefficient de prise en charge par le locataire |      |      |      |      |      |      |      |      |     |      |      |      |      |      |
|-------------------------|----------------|--------------|------------|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|------|------|
|                         |                |              |            | 1                                                                 | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10  | 11   | 12   | 13   | 14   | 15   |
| Peinture, papier peint  | 2 ans          | 9 ans        | 15%        | 100                                                               | 100  | 87,9 | 75,7 | 63,6 | 51,4 | 39,3 | 27,2 | 15   | 15  | 15   | 15   | 15   | 15   |      |
|                         |                |              |            | 16                                                                | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25  | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   |
|                         |                |              |            | 0                                                                 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Moquette, aiguilleté    | 2 ans          | 9 ans        | 10%        | 100                                                               | 100  | 87,1 | 74,3 | 61,4 | 48,6 | 35,7 | 22,8 | 10   | 10  | 10   | 10   | 0    | 0    | 0    |
|                         |                |              |            | 16                                                                | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25  | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   |
|                         |                |              |            | 0                                                                 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Revêtement pvc          | 3 ans          | 13 ans       | 10%        | 100                                                               | 100  | 100  | 91   | 82   | 73   | 64   | 55   | 46   | 37  | 28   | 19   | 10   | 10   | 10   |
|                         |                |              |            | 16                                                                | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25  | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   |
|                         |                |              |            | 0                                                                 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Menuiserie intérieure   | 10 ans         | 25 ans       | 15%        | 100                                                               | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100 | 94,3 | 88,7 | 83   | 77,3 | 71,7 |
|                         |                |              |            | 16                                                                | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25  | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   |
|                         |                |              |            | 66                                                                | 60,3 | 54,7 | 49   | 43,3 | 37,7 | 32   | 26,3 | 20,7 | 15  | 15   | 15   | 15   | 15   | 15   |
| Appareils sanitaires    | 10 ans         | 25 ans       | 20%        | 100                                                               | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100 | 94,7 | 89,3 | 84   | 78,7 | 73,3 |
|                         |                |              |            | 16                                                                | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25  | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   |
|                         |                |              |            | 68                                                                | 62,7 | 57,3 | 52   | 46,7 | 41,3 | 36,2 | 30,7 | 25,3 | 20  | 20   | 20   | 20   | 20   | 20   |
| Convecteurs électriques | 10 ans         | 18 ans       | 15%        | 100                                                               | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100  | 100 | 89,4 | 78,8 | 68,1 | 57,5 | 46,9 |
|                         |                |              |            | 16                                                                | 17   | 18   | 19   | 20   | 21   | 22   | 23   | 24   | 25  | 26   | 27   | 28   | 29   | 30   |
|                         |                |              |            | 36,3                                                              | 25,6 | 15   | 15   | 15   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |

## ARTICLE 11 – TRANSFORMATIONS ET AMENAGEMENTS

### 1) Les transformations

Le locataire est obligé « **de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire.** » (Art 7F de la loi du 06/07/89).

A défaut d'autorisation écrite du bailleur, le locataire, à son départ des lieux, sera tenu de remettre en l'état initial les locaux ou équipements transformés. Le locataire ne pourra pas réclamer une quelconque indemnisation des frais engagés.

Conformément à la Loi, HABITAT SUD DEUX SEVRES aura la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements, la sécurité du local ou sont contraires aux règles d'urbanisme.

Sont considérés comme critères de transformation :

- ↳ Toute modification dans la structure, la composition ou la destination du logement
- ↳ Toute modification du niveau de sécurité
- ↳ Tout ce qui dégrade les supports à la dépose
- ↳ Toute modification de la surface corrigée
- ↳ Toute personnalisation du logement qui empêcherait ou rendrait la relocation plus difficile

Un seul de ces critères suffit à caractériser la transformation.

Sont notamment des transformations interdites ou soumises à autorisation écrite du bailleur les travaux suivants :

- ✓ Installer des cloisons supplémentaires ou à en abattre.
- ✓ Percer une ouverture dans une cloison (qu'elle soit porteuse ou non).
- ✓ Peindre des motifs bariolés sur les murs.
- ✓ Peindre les murs avec des couleurs inhabituelles.
- ✓ Appliquer une décoration qui altérerait le support (moquette collée ou clouée sur du parquet, vitrification du parquet).
- ✓ Créer une installation inamovible (W-C., cheminée).
- ✓ Installer une attente de machine à laver.
- ✓ Modifier les canalisations gaz ou les installations électriques.
- ✓ Ajouter une prise de courant.
- ✓ Amener l'électricité dans la cave.
- ✓ Ajouter un porte-fusible au tableau de répartition.
- ✓ Poser du lambris.
- ✓ Remplacer le bac à douche par une baignoire
- ✓ Remplacer la baignoire par un bac à douche
- ✓ Poser des dalles au plafond.

- ✓ Poser un châssis sur le toit
- ✓ Construire un garage
- ✓ Poser du carrelage
- ✓ Poser de la faïence
- ✓ Remplacer le mélangeur par un mitigeur
- ✓ Installer une cuisine « intégrée »
- ✓ Planter un arbre
- ✓ Installer un abri de jardin
- ✓ Poser des canisses, claustras ou pare-vues en limite de parcelle ou en doublage de clôture
- ✓ Installer une parabole
- ✓ Installer une terrasse

### 2) Les aménagements

Les aménagements peuvent être réalisés sans autorisation du propriétaire à condition de ne pas constituer « une transformation de la chose louée » (article 6 D de la Loi du 6 juillet 1989).

Sont considérés comme des aménagements :

- ✓ Poser de la moquette ou du linoléum (sans utilisation de colle).
- ✓ Poser un parquet flottant (à condition qu'il soit posé dans les règles de l'art)
- ✓ Poser des tissus sur le mur (à condition de ne pas altérer le support).
- ✓ Refaire la peinture ou la tapisserie dans les règles de l'art et dans des tons habituels ou neutres.

Les aménagements sont réalisés aux frais exclusifs du locataire et pourront être requalifiés en « transformations » selon la nature des travaux effectués et dans la mesure où un des critères de la transformation (définie ci-dessus) est rempli.

## ARTICLE 12 - LE SOLDE DE VOTRE COMPTE

L'Office adresse au locataire sortant un arrêté définitif du compte.

Les sommes dues au titre des loyers, charges et réparations locatives sont déduites du dépôt de garantie dans le délai légal (actuellement deux mois).

## ARTICLE 13 – DETTES LOCATIVES : SOLIDARITE ET COTITULARITE

La solidarité joue pleinement pour le paiement des dettes résultant du contrat de location (loyers, charges, réparations locatives...).

Le bailleur peut, soit poursuivre indifféremment l'un des cotitulaires du bail, soit les poursuivre tous ensemble. Le cotitaire poursuivi seul ne peut se

soustraire à la demande de paiement intégral de la dette.

### 1- Les personnes mariées

Les époux sont cotitulaires du contrat de bail (art. 1751 C.civ.) et tenus solidairement au paiement du loyer (art. 220 C.civ.). En cas de divorce, la cotitularité et la solidarité ne cessent qu'à la date de transcription du jugement de divorce à l'état civil. La séparation de fait est sans incidence sur l'obligation au paiement du loyer.

### 2- Les concubins

Si l'un seul signe le bail, il est seul débiteur du loyer. Si les deux signent le bail, ils sont colocataires et conjointement débiteurs du loyer de manière indivisible, le bailleur peut réclamer tout le loyer à l'un ou l'autre. En présence d'une clause de solidarité, celui qui a donné congé reste tenu au paiement du loyer jusqu'à la fin du bail en cours.

### 3- Les colocataires

Ils sont cotitulaires du contrat de bail et conjointement tenus, de manière indivisible au paiement du loyer. Si une clause de solidarité est stipulée, le congé de l'un ne met fin à son obligation de payer le loyer pour le tout, qu'à la fin du bail en cours.

### 4- Les personnes pacsées

Il n'existe pas à leur égard de cotitularité légale : seul celui qui signe le bail est locataire en titre. Toutefois, la dette de loyer étant une dette

solidaire, chacun est tenu de payer le loyer pour le tout. (art. 515-4 C.civ.). La solidarité prend fin avec la fin du PACS.

## **ARTICLE 14 – INDEMNITE D'OCCUPATION**

En cas de maintien dans les lieux après résiliation du bail, le locataire sera redevable jusqu'à complète libération des locaux (logement vidé et clefs restituées au bailleur) d'une indemnité quotidienne d'occupation égale au montant du loyer journalier (soit 1/30<sup>ème</sup> du dernier loyer de base mensuel appelé) majoré de 10% et de la provision sur charges.

## **ARTICLE 15 - APPLICATION DE L'ACCORD**

Le présent accord est applicable pour une durée d'un an à compter de sa date de signature.

Il s'appliquera aux contrats de location en cours.

Il sera reconduit tacitement à défaut de dénonciation par l'une des parties signataires.

Il pourra être dénoncé à tout moment avec un préavis de trois mois et continuera toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord ne sera pas intervenu et pour une durée maximale de 18 mois.

**Vu l'avis favorable du Conseil de Concertation Locative d'Habitat Sud Deux-Sèvres.**

**Fait à Niort, en 6 exemplaires originaux, le 16 / 10 / 2009**

► **Les associations de locataires :**

**CNL**  
Gilles Senelier  
Administrateur



**CNL**  
Yannick Prunier  
Administrateur



**CSF**  
Fatima Reis  
Administratrice


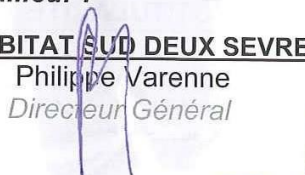


**AFOC**  
Philippe Boinot  
Administrateur



► **Le bailleur :**

**HABITAT SUD DEUX SEVRES**  
Philippe Varenne  
Directeur Général



NB : Edition 2018 – Cet accord collectif est actualisé annuellement uniquement par la mise à jour de la grille tarifaire des réparations locatives (pages 5 à 9)