PROTOCOLE D'ACCORD

CONCLU ENTRE

VENDÉE HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

LES ADMINISTRATEURS ÉLUS DES LOCATAIRES DE VENDÉE HABITAT – O.P.H.

LES ASSOCIATIONS REPRÉSENTATIVES DES LOCATAIRES ET DES CONSOMMATEURS COMPÉTENTES POUR LA DÉFENSE DES INTÉRÊTS DES LOCATAIRES.

PROTOCOLE D'ACCORD Révision
Délibération en Conseil d'administration du 19 DÉCEMBRE 2019

VendéeHabitat

Vendée Habitat - Office Public de l'Habitat de Vendée
28 rue Benjamin Franklin - CS 60045 - 85002 LA ROCHE SUR YON cedex
Tél. : 02-51-09-85-85 - Fax: 01-57-67-34-10 - contact@vendeehabitat.fr

PRÉAMBULE

PROTOCOLE D'ACCORD - PRÉAMBULE

Afin de faciliter les relations entre Vendée Habitat, Office Public de l'Habitat, et ses locataires dans un esprit d'équité et de respect des droits des parties, les partenaires signataires du présent protocole conviennent de dispositions particulières, en conformité avec les textes réglementaires régissant notamment les relations entre bailleurs et locataires.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le protocole comporte 5 titres :

TITRE I : Les charges locatives
TITRE II : Matériel et produits d'entretien
TITRE III : Contrats
TITRE IV : Énergie
TITRE V : Traitement du départ du locataire.

Le protocole fait l'objet d'une signature globale, pour être constitué à terme en un recueil opposable aux tiers porté à la connaissance de toute personne y ayant intérêt.

Le présent accord collectif est signé par :
- le Directeur Général de Vendée Habitat - Office Public de l'Habitat, en vertu du décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat et de la décision de l'organe délibérant en date du 14 octobre 2008,
- les représentants des locataires élus au Conseil d'Administration,
- les associations représentatives des locataires et des consommateurs compétentes en application des dispositions de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par les lois n° 89-462 du 6 juillet 1989, n° 94-624 du 21 juillet 1994 ; de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ; de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ; de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 pour l'Egalité et la Citoyenneté ; de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

Il est applicable à l'ensemble des logements appartenant à l'Office, ainsi que les logements gérés pour le compte de tiers.

ARTICLE 2 : DURÉE ET SUIVI DU PROTOCOLE

I - Application

Le présent protocole, applicable à compter de la date de sa signature, est conclu pour une durée indéterminée. Il se substitue au protocole d'accord du 18 décembre 2015.

II - Avenants et modifications

D'autres titres pourront, à la demande des parties, y être adjoints.

Les signataires du présent protocole pourront soumettre au service de l'Office qui en assure le secrétariat toutes suggestions afin d'en améliorer la portée ou le modifier. Toute action ne devra avoir comme objectif que de rechercher l'intérêt général. L'objectivité et l'équité devront constituer un principe fondamental au contenu du protocole du seul fait que ce qui

n'est pas financé par le locataire, à titre individuel, est supporté par l'ensemble des locataires.

Tout avenant éventuel ou tout nouvel accord sera conclu entre les organisations départementales représentatives des locataires ou ayant adhéré à l'accord-cadre et l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

III - Dénonciation

Les organisations signataires du présent protocole pourront dénoncer à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tout ou partie des titres le constituant.

Dans le cas où, soit VENDÉE HABITAT, soit les deux tiers des organisations départementales représentatives des locataires dénonceraient tout ou partie du protocole dans les formes ci-dessus indiquées, celui-ci serait alors considéré comme caduc. Il continuerait toutefois à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

IV - Suivi

L'application du présent protocole sera examinée à l'occasion des réunions du Conseil de Concertation Locative tel que prévu par les dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

ARTICLE 3 : DIFFUSION

Chaque signataire recevra autant d'exemplaires du présent protocole qu'il en souhaitera dans la limite de 10.

Le protocole sera également disponible en version informatique sur le site Internet de Vendée Habitat. (www.vendeehabitat.fr)

En dehors des signataires du protocole à qui les exemplaires seront remis gratuitement, l'Office se réserve le droit en cas d'une demande trop abondante d'en facturer le coût au prix coûtant à tout demandeur.

TITRE I

LES CHARGES LOCATIVES

PROTOCOLE D'ACCORD – TITRE I

ACCORD RELATIF A LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES

ARTICLE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent titre a pour objectif :

- De mettre en œuvre la procédure de calcul des charges de personnel arrêtées chaque année afin de déterminer, pour les locataires de chaque résidence, les montants imputés sur les charges locatives ;
- D'acter le mode de répartition de certaines dépenses, notamment de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et des dépenses ponctuelles engagées dans les résidences collectives.

La finalité de cet accord est de mettre en place un système cohérent et équitable pour l'ensemble des locataires du parc de l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

I - ACCORD INSTITUANT UN MODE DE CALCUL DE RÉCUPÉRATION DES CHARGES SALARIALES

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE CALCUL DE LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES SALARIALES

Il est adopté le système de calcul suivant :

I – Détermination du temps de travail annuel :

Il est défini chaque année, pour chaque résidence un nombre d'heures relatif aux tâches de ménage, déchets ménagers, espaces verts:

Ce calcul est déterminé en tenant compte des éléments de la dernière situation connue et sera modifié en fonction des modifications des temps de travail réservé au titre des charges locatives.

II – Détermination des coûts annuels par résidence :

Les services de l'Office établissent au début de chaque année les éléments suivants concernant l'année N – 1 :

- Le montant total des salaires et charges des agents d'entretien et des adjoints aux gardiens, auquel sont ajoutés :
    - Soit 75 % des salaires et charges des gardiens qui assurent l'entretien ménage et la sortie et rentrée des bacs d'ordures ménagères
    - Soit 40% des salaires et charges des gardiens qui assurent l'entretien ménage et la gestion de colonnes OM enterrées

- Le nombre total d'heures effectuées selon les mêmes clés de répartition.

Ces répartitions sont effectuées par résidence.

Par ailleurs, en cas d'absence d'un gardien, d'un adjoint au gardien ou d'un agent d'entretien d'une durée supérieure à 6 mois sur une année civile, les salaires et charges de son remplaçant seront récupérés à concurrence de 6 mois. Pour les arrêts supérieurs à 6 mois

sur une année civile, Vendée Habitat accepte de ne pas récupérer les salaires et charges du remplaçant, dans un souci de maîtrise des charges locatives.

III - Fixation d'un coût récupérable annuel pour chaque résidence

Celui-ci est obtenu en répartissant les coûts salariaux récupérables des agents au prorata du temps passé sur chaque résidence.

IV – Marchés d'entretien de ménage et d'espaces verts

Ce marché est prévu sur les communes où Vendée Habitat ne dispose pas de personnel de proximité, et fait appel à des prestataires pour le ménage et l'entretien des espaces verts. Le montant de ce marché est récupérable par provision mensuelle et fait l'objet d'une régularisation annuelle.

II - ACCORD INSTITUANT LE MODE DE RÉPARTITION DE CERTAINES DÉPENSES

ARTICLE 3 : MODE DE RÉPARTITION DE LA TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères dues par le locataire est calculée par les Services Fiscaux sur la base de la valeur locative de chaque logement et facturée à l'Office avec l'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
Vendée Habitat récupère cette taxe par acomptes provisionnels et effectue une régularisation annuelle à réception de l'avis d'imposition.

La répartition de la Taxe s'effectue selon le détail fourni sur l'avis d'imposition :

- Au réel pour un logement lorsque l'information est présente sur l'avis d'imposition (exemple d'un logement individuel)
- A la surface habitable lorsque l'avis d'imposition ne détaille pas précisément le montant dû au logement (exemple des logements collectifs)

Cependant, la Taxe d'Enlèvement d'Ordures Ménagères tend à être remplacée par la Redevance Incitative sur les Ordures Ménagères calculée par les collectivités qui ont la compétence pour l'organisation de la collecte des ordures ménagères.

2 modes de facturation existent aujourd'hui pour la Redevance Incitative :

- Facturation de la Redevance directement auprès de l'occupant par le gestionnaire : cas des logements individuels dans leur ensemble et des logements collectifs des résidences pourvues de colonnes et dont les locataires ont un badge d'accès à celles-ci. Vendée Habitat n'intervient pas dans le processus de récupération de la dépense.
- Facturation de la Redevance à Vendée Habitat : cas de logements collectifs des résidences équipées de bacs ordures ménagères où la facturation individuelle n'est donc pas possible. La récupération de la dépense se fait sur la base de la surface habitable.
  Des acomptes provisionnels sont facturés mensuellement et une régularisation intervient chaque année.

Lorsqu'une résidence de logements collectifs est située dans le périmètre de la facturation individuelle de la Redevance, et que les badges dont disposent les agents de Vendée Habitat pour l'élimination des Ordures Ménagères ne font pas l'objet d'un accord de gratuité,

la dépense est alors récupérée sur l'ensemble des logements de la Résidence au prorata de la surface habitable de chaque logement.

ARTICLE 4 : MODE DE RÉPARTITION DE CERTAINES DÉPENSES DANS L'APUREMENT ANNUEL DES CHARGES LOCATIVES

La récupération de certaines dépenses engagées ponctuellement dans les résidences collectives, notamment les :

- Dépenses liées au débouchage du réseau des eaux usées (réseau interne)
- Dépenses liées à désinsectisation
- Dépenses liées à l'entretien sur portiers d'immeubles
- Dépenses liées aux petits dépannages du chauffage dans les logements collectifs…

Elle est affectée équitablement sur l'ensemble des logements de la résidence.

TITRE II

MATÉRIEL ET PRODUITS D'ENTRETIEN

PROTOCOLE D'ACCORD - TITRE II

ACCORD RELATIF A LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES DE MATÉRIEL ET PRODUITS D'ENTRETIEN

ARTICLE UNIQUE : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent titre a pour objectif de modifier la procédure de calcul et de récupération des charges de matériel et de produits d'entretien.

Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables prévoit la récupération des dépenses relatives aux fournitures consommables, notamment produits et fournitures utilisés pour l'entretien des parties communes des immeubles ainsi que fournitures et consommables utilisés pour l'entretien des espaces verts.

La récupération de ces dépenses sera effectuée par le calcul d'une consommation moyenne/résidence/an, affectée aux résidences concernées au prorata de la surface habitable.

TITRE III

MARCHES

PROTOCOLE D'ACCORD - TITRE III

ACCORD RELATIF AUX MARCHES RÉCUPÉRABLES AUPRÈS DES LOCATAIRES

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objectif de présenter les modalités de chaque marché.

Chaque marché d'entretien est conclu avec une ou plusieurs sociétés, par zone géographique, après mise en concurrence conforme au Code des Marchés Publics.

ARTICLE 2 : CONDITIONS GÉNÉRALES D'ÉVOLUTION DES MARCHES

En cours d'exécution d'un marché, les associations de locataires peuvent solliciter via le conseil de concertation une intervention de Vendée Habitat auprès du titulaire d'un marché en cas de difficultés répétées dans l'exécution du marché.
Dès lors qu'il s'agit de la mise en place de nouveaux marchés ayant un impact sur les charges locatives ou la qualité du service rendu, le conseil de concertation sera consulté pour donner un avis.

ARTICLE 3 : MARCHES A RÉCUPÉRATION « PAR ACOMPTE PROVISIONNEL»

Il s'agit de marchés faisant l'objet d'un acompte provisionnel dont les dépenses sont provisionnées par un acompte de charges. Cet acompte à l'intitulé variable, est demandé mensuellement au locataire, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé annuellement. Ces dépenses sont incluses dans **l'apurement annuel des charges** qui est pratiqué au second trimestre.

En ce qui concerne les moyens de contrôle et de vérification mis à disposition des usagers, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses sont justifiées par des factures.

Le présent article a pour objet de présenter les caractéristiques et prestations offertes par chaque contrat ou marché à récupération par acompte provisionnel existant à l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

ENTRETIEN ROBINETTERIE

I - Caractéristiques du marché

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisé annuellement.
Le marché est passé à prix global forfaitaire.

II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)

- La Maintenance corrective qui comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- L'intervention définitive de réparation comprend toutes les fournitures nécessaires à la réparation, y compris le remplacement des robinetteries si cela s'avère indispensable.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions ;

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage 1 Heure hors déplacement les jours ouvrés ; dépannage 2 heures en dehors des jours ouvrés ; réparation sous 24 heures, en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous une semaine dans les autres cas.

ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES ET DES CHAUFFE-BAINS FONCTIONNANT AU GAZ NATUREL -

I - Caractéristiques du marché

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisable annuellement.
Le marché est passé à prix unitaire.

II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)

- La Maintenance Préventive Systématique. Chaque année du marché une visite est prévue dans chaque logement de janvier au 15 octobre pour les chaudières et de janvier à fin mai pour les chauffe-bains. Toutes les opérations définies au cahier des clauses techniques particulières (Annexe de gammes de maintenance) doivent être exécutées
- La Maintenance corrective qui comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- L'intervention définitive de réparation comprend toutes les fournitures nécessaires à la réparation, le remplacement des appareils se pratique aux prix des bordereaux annexés et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions ;
- Le ramonage des conduits de fumée individuels et collectifs conformément au règlement sanitaire du Département de la Vendée.

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage dans les 2 heures suite à appel ; réparation sous 24 heures en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous une semaine dans les autres cas.

ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES FONCTIONNANT AU FIOUL DOMESTIQUE

I - Caractéristiques du marché

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisable annuellement
Le marché est passé à prix unitaire.
Le remplacement des pièces détachées fait l'objet d'une facturation suivant les devis présentés au bailleur.

II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)

- La Maintenance Préventive Systématique. Chaque année du marché une visite est prévue dans chaque logement de janvier au 15 octobre ; Toutes les opérations définies au cahier des clauses techniques Particulières (Annexe de gammes de maintenance) doivent être exécutées.
- La Maintenance corrective qui comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- L'intervention définitive de réparation comprend toutes les fournitures nécessaires à la réparation, le remplacement des appareils se pratique sur devis et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions.
- Le ramonage du conduit individuel conformément au règlement sanitaire du Département de la Vendée.

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage dans les 2 heures suite à appel ; réparation sous 24 heures en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous une semaine dans les autres cas.

ENTRETIEN DES INSTALLATION DE CHAUFFE-EAU SOLAIRES COUPLEES A DES CHAUDIERES GAZ OU AVEC APPOINT ELECTRIQUE – DES CHAUFFE-EAUX THERMODYNAMIQUES ET DES POMPES A CHALEUR

I - Caractéristiques du marché

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisable annuellement
Le marché est passé à prix unitaire.

II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)

- La Maintenance Préventive Systématique. Chaque année du marché une visite est prévue dans chaque logement de janvier à octobre. Toutes les opérations définies au cahier des Clauses Techniques Particulières (Annexe de gammes de maintenance) doivent être exécutées.
- La Maintenance corrective qui comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- L'intervention définitive de réparation comprend toutes les fournitures nécessaires à la réparation, le remplacement des appareils se pratique aux prix des bordereaux annexés et après constat de défaillance fait par le bailleur ;
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions.
- Le ramonage des conduits de fumée individuels et collectifs conformément au règlement sanitaire du Département de la Vendée.

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage dans les 2 heures suite à appel ; réparation sous 24 heures en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous une semaine dans les autres cas.

ENTRETIEN DES ASCENSEURS.

I - Caractéristiques du marché

Le marché est conclu pour une durée de 4 ans, et révisable annuellement.
Le marché est passé à prix unitaire.

II - Prestations prévues par le marché

- L'entretien tel qu'il est défini par arrêté du 18 novembre 2004 relatif à l'entretien des installations d'ascenseurs conjoint des Ministères de l'Économie et des Finances et de l'Industrie, du Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion Sociale et du Ministère délégué au Logement et à la Ville.
- L'entretien correctif lié aux dégradations.
- Les dépannages.
- Des prestations complémentaires définies au Cahier des Clauses Techniques Particulières ;
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions ;
- Une étude de sécurité au titre du décret 2008-1325 du 15 décembre 2008 ;

Délais d'intervention (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : 45 Minutes si la sécurité des personnes est engagée ; 2 heures dans le cas contraire ; Remise en service sous 24 heures maximum sauf contrainte particulière.

Les dégradations volontaires par vandalisme sont prises en compte dans le cadre du contrat mais leur imputation incombe à l'Office ou à son auteur si celui-ci est connu.

ENTRETIEN PRÉVENTIF ET CURATIF DES CHAUFFERIES COLLECTIVES.

I - Caractéristiques du marché

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans, révisable annuellement
Le marché est passé à prix global forfaitaire.

II - Prestations prévues par le marché

- La Maintenance Préventive Systématique. Chaque année toutes les opérations définies au cahier des Clauses Techniques Particulières (Annexes définissant les équipements, les gammes de maintenance et le calendrier de mise en œuvre) doivent être exécutées.
- La Maintenance corrective est assurée à bon de commande elle comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- Elle comprend toutes les fournitures nécessaires à la réparation, le remplacement des pièces se pratique aux prix horaires fixés aux bordereaux annexés et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions ;

Délais d'interventions correctives (24 heures sur 24 et 7 jours sur 7) : dépannage 2 heures ; réparation sous 24 heures en cas de gêne importante ou de maintien de la sécurité pour un locataire ; réparation sous une semaine dans les autres cas sauf contrainte particulière.

ENTRETIEN MÉNAGE DES PARTIES COMMUNES DES RÉSIDENCES

I - Caractéristiques du marché

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans.

II - Prestations prévues par le marché

- Un Cahier des Clauses Particulières qui précise la définition de chaque lieu à traiter, la définition de la prestation et le classement des locaux par exigences afin d'obtenir un résultat, les moyens à mettre en œuvre, la nature et la fréquence de sortie des conteneurs à ordures ménagères, s'il y a, ainsi que le traitement du déneigement éventuel. Le CCP définit également le programme d'organisation, le traitement de la vacation, l'encadrement, l'accès aux locaux du bailleur et la protection des installations. Il traite également de la gestion des locaux mis à la disposition de l'entreprise, du matériel dû par le titulaire, de l'acheminement et du stockage des produits et matériels, des fournitures d'eau et d'électricité. Il prévoit la désignation des représentants des parties chargées des contrôles et définit les pénalités. Le marché est passé à prix global forfaitaire et révisable annuellement.
- Une fiche de contrôle qualité.
- La consistance et le descriptif des travaux par résidence.

ENTRETIEN DES ESPACES VERTS COMMUNS DES RÉSIDENCES

I - Caractéristiques du marché

Marché à bon de commande conclu pour une durée de 4 ans.

II - Prestations prévues par le marché

- Un cahier des clauses Particulières qui précise la définition de chaque lieu à traiter, la définition de la prestation afin d'obtenir un résultat et les moyens à mettre en œuvre ; Le CCP définit également le programme d'organisation, le traitement de la vacation et l'encadrement. Il traite également de l'acheminement et du stockage des produits et matériels. Il prévoit la désignation des représentants des parties chargées des contrôles et définit les pénalités. Le marché est passé à prix unitaire et révisable annuellement.

- Une fiche de contrôle qualité ;
- Le tableau des surfaces ;
- La consistance et le descriptif des travaux par résidence.

ENTRETIEN DES VMC DES BATIMENTS COLLECTIFS

I - Caractéristiques du marché

Un marché est passé tous les 3 ans pour procéder à un entretien des VMC tous les 9 ans.
Marché à bon de commande conclu pour une durée de 3 ans, révisable annuellement.
Le marché est passé à prix unitaire. Le remplacement des pièces détachées fait l'objet d'une facturation suivant les devis présentés au bailleur.

II - Prestations prévues (dans les limites du champ du marché)

- La Maintenance Préventive Systématique et notamment le nettoyage des bouches et des conduits de VMC. Ces prestations sont récupérables.
- La maintenance corrective est à la charge du bailleur (changement de groupe VMC, changement des bouches, remplacement/réparations des gaines) elle comprend tous les dépannages nécessaires à un bon fonctionnement des appareils concernés et l'intervention définitive de réparation.
- Le remplacement des appareils se pratique sur devis et après constat de défaillance fait par le bailleur.
- La fourniture de rapports de suivi d'interventions.

TITRE IV

ÉNERGIE

PROTOCOLE D'ACCORD - TITRE IV

ACCORD RELATIF AUX MODES D'ÉNERGIE MIS EN ŒUVRE DANS LES RÉSIDENCES

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de présenter les différents types d'énergie mise en œuvre dans les résidences du patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Vendée.

Pour type d'énergie, il est indiqué les principes de fonctionnement, récupération des charges et moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des usagers.

ARTICLE 2 : LE GAZ DE PÉTROLE LIQUÉFIÉ (GPL)

LOGEMENTS INDIVIDUELS A CUVES INDIVIDUELLES OU COLLECTIVES

I - Principes de fonctionnement

Actuellement, une convention entre les fournisseurs et le bailleur définit les modalités d'abonnement, du prix de l'énergie et de facturation au locataire
Cette convention est d'ordre général. Une durée de contrat est définie pour chaque site par un avenant particulier.

À la demande de l'Office et en application d'une directive européenne, les sociétés de fourniture de GPL équipent chaque logement d'un compteur individuel ; le locataire ne paie donc que ce qui est consommé.

Le tarif du fournisseur évolue en fonction de la conjoncture internationale.

II - Récupération des charges

Ce type d'énergie ne fait pas l'objet de récupération de charge. L'entretien des installations est à la charge du fournisseur de gaz. Le locataire peut vérifier à tout moment sa consommation.

ARTICLE 3 : LE GAZ NATUREL

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE DES LOGEMENTS COLLECTIFS

I - Principes de fonctionnement

Conformément au code des marchés publics (CMP), un marché de fourniture de gaz naturel pour l'ensemble des sites concernés est conclu avec un fournisseur pour une durée d'un an.
Le prix est constitué de deux parties:

- Une partie fixe ou abonnement en fonction des caractéristiques propres à chaque site.
- Une partie variable en fonction de la consommation de l'installation.

II - Récupération des charges

La dépense chauffage et/ou eau chaude sanitaire est provisionnée dans l'acompte de charge intitulé « Chauffage » et/ou « eau chaude sanitaire », qui est demandé mensuellement, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé une fois par an. Il pourra être revu à la hausse ou à la baisse en cas d'évolution très

significative des prix de l'énergie. Ces dépenses font l'objet d'un apurement annuel qui est pratiqué au deuxième trimestre suivant l'année civile concernée.

III - Moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des locataires

Conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses de cette nature sont justifiées par des factures et des relèves de compteur le cas échéant.

a) Logement sans compteur chauffage et production d'eau chaude sanitaire (ECS) individuelle

La quantité de chaleur nécessaire au chauffage est déterminée par la règle des tantièmes de surfaces habitables.
Pour l'ECS le contrat est souscrit par le locataire auprès de la compagnie concessionnaire.

b) Logement sans compteur pour le chauffage et un compteur pour l'eau chaude sanitaire (ECS)

La quantité de chaleur nécessaire au chauffage est déterminée par la règle des tantièmes de surfaces habitables.
La quantité d'eau chaude sanitaire mesurée par chaque compteur sert à déterminer le tantième « ECS » du logement. Celui-ci est constaté chaque année lors de l'apurement des charges.

c) Logement avec un seul compteur pour le chauffage et l'ECS

La quantité de chaleur nécessaire au chauffage et à l'ECS mesurée par chaque compteur sert à déterminer le tantième « chauffage et ECS » du logement. Celui-ci est constaté chaque année lors de l'apurement des charges.

d) Logement avec un compteur chauffage et un compteur ECS

La quantité de chaleur nécessaire au chauffage mesurée par chaque compteur sert à déterminer le tantième « chauffage » du logement. Celui-ci est constaté chaque année lors de l'apurement des charges.
La quantité d'eau chaude sanitaire mesurée par chaque compteur sert à déterminer le tantième « ECS » du logement. Celui-ci est constaté chaque année lors de l'apurement des charges.

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Le contrat est souscrit par le locataire auprès de la compagnie concessionnaire.

ARTICLE 4 : LE FIOUL DOMESTIQUE

CHAUFFAGE COLLECTIF

I - Principes de fonctionnement

Après appel d'offres conforme au code des marchés publics (CMP), un marché à bon de commande est conclu avec un fournisseur. Cet appel d'offres de consultation collective est lancé par les services de l'Office Public de l'Habitat.
Les services de l'Office gèrent les commandes, les livraisons et les relevés hebdomadaires des chaufferies.
Le prix du Fioul évolue en fonction d'une moyenne hebdomadaire sur le territoire national. Cette valeur est consultable sur le site internet du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

II - Récupération des charges

Cette dépense est provisionnée dans l'acompte de charge intitulé « Chauffage », qui est demandé mensuellement, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé une fois par an. Il pourra être revu à la hausse ou à la baisse en cas d'évolution très significative des prix de l'énergie. Ces dépenses font l'objet d'un apurement annuel qui est pratiqué au deuxième trimestre suivant l'année civile concernée.

III - Moyens de vérification et de contrôle mis a la disposition des locataires

Conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses de cette nature sont justifiées par des factures.

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS.

Le contrat est souscrit par le locataire auprès du fournisseur de son choix.

ARTICLE 5 : L'ÉLECTRICITÉ

ÉLECTRICITÉ DOMESTIQUE DES PARTIES COMMUNES

I - Principes de fonctionnement

L'électricité alimente les parties communes des immeubles (éclairage, ventilation collective, service de télévision, ménage) et assure le fonctionnement des chaufferies et des ascenseurs.
Le contrat est souscrit par le bailleur à la mise en service de chacune des installations.
Tous les sites de puissance souscrite inférieure à 36kVA sont au tarif bleu (EDF). Le prix des composants abonnements et kWh sont fixés par l'État (Commission de régulation de l'énergie).

La livraison et le mesurage se font au compteur de chacune des parties concernées et reste la propriété du concessionnaire.

II - Récupération des charges

Cette dépense est provisionnée dans l'acompte de charge intitulé « Charges communes », qui est demandé mensuellement, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé annuellement. Ces dépenses font l'objet d'un apurement annuel qui est pratiqué au deuxième trimestre suivant l'année concernée.

III - Moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des locataires

Conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses de cette nature sont justifiées par des factures.

ARTICLE 6 : LE GRANULE DE BOIS

CHAUFFAGE COLLECTIF

I - Principes de fonctionnement

Après mise en concurrence des fournisseurs par livraison ou annuel conforme au code des marchés publics, une commande est conclue avec un fournisseur. Cette consultation collective est lancée par les services de l'Office Public de l'Habitat.
Les services de l'Office gèrent les commandes, les livraisons et les relevés hebdomadaires des chaufferies.

II - Récupération des charges

Cette dépense est provisionnée dans l'acompte de charge intitulé « Chauffage », qui est demandé mensuellement, en vertu de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Cet acompte est révisé une fois par an. Il pourra être revu à la hausse ou à la baisse en cas d'évolution très significative des prix de l'énergie. Ces dépenses font l'objet d'un apurement annuel qui est pratiqué au deuxième trimestre suivant l'année civile concernée.

III - Moyens de vérification et de contrôle mis à la disposition des locataires

Conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, les locataires peuvent consulter les justificatifs des dépenses, et ce pendant un délai de 6 mois à compter de l'envoi du décompte d'apurement des charges. Les dépenses de cette nature sont justifiées par des factures.

TITRE V

TRAITEMENT DU DÉPART DU LOCATAIRE

ACCORD RELATIF AU TRAITEMENT DU DÉPART DU LOCATAIRE

ARTICLE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent accord part de l'idée que les locataires et l'Office Public de l'Habitat de Vendée ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ d'un locataire, se déroule dans la rapidité et la clarté.

Le présent accord a pour objet de définir :

- Les règles applicables en matière d'état des lieux lors du départ définitif d'un locataire, d'une mutation ou d'un échange au sein du parc de l'Office Public de l'Habitat de Vendée
- Les domaines et modalités d'application de l'abattement pour vétusté
- Les règles de facturation des sommes dues, compte tenu des constatations figurant à l'état des lieux de sortie
- La mise en œuvre, sous certaines conditions, de l'indemnité d'immobilisation
- Les règles de l'apurement définitif au départ du locataire
- La gestion des détecteurs de fumée introduite par la loi du 24 mars 2014

I - Information du locataire

Conformément au présent accord, une fiche pratique de conseils pratiques pour la remise en état des logements (**annexe 2** - CC 3.2.B verso) sera envoyée au locataire sortant en même temps que l'accusé de réception de la lettre de congé.

II - Recours du locataire

En cas de litige locatif, le locataire peut saisir la Commission de Conciliation tel que prévu par la loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par le décret 2001-653 du 19 juillet 2001, et la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

ARTICLE 2 : DÉPART DU LOCATAIRE

Par départ du locataire on entend son départ définitif du parc de l'Office Public de l'Habitat de Vendée ou sa mutation dans un autre logement géré par l'établissement.

I - La visite Conseil

Préalablement à l'état des lieux sortant, il sera procédé à une visite conseil au cours de laquelle le représentant de l'Office fournira des éléments détaillés sur la base des constatations permises par la présence de meubles, tapis, etc., et à partir de la fiche logement sur laquelle est consigné l'historique des travaux de ce logement.

Il précisera notamment le mode de facturation et s'efforcera de fournir, à titre indicatif, une première estimation. Le locataire pourra alors, s'il le juge préférable, exécuter ou faire exécuter les réparations nécessaires mais l'Office sera fondé à les refuser, lors de l'établissement de l'état des lieux, si elles n'ont pas été effectuées dans les règles de l'art.

À la demande du locataire, l'Office pourra assurer un suivi personnalisé de la remise en état du logement.

La visite conseil est de nature informative et n'a pas de valeur juridique.

II - L'état des lieux sortant

Le locataire sera avisé par les services de l'Office de l'heure prévue pour l'état des lieux sortant. Celui-ci pourra être fixé d'un commun accord, lors de la visite conseil. Il pourra se faire assister par un représentant d'une association de locataires ou toute personne de son choix.

L'état des lieux ne peut être fait ni un samedi, ni un dimanche, ni un jour férié, ni en dehors des heures normales de travail des agents de l'Office.

En cas d'absence, le locataire peut mandater une personne chargée de le représenter. À cette fin, il établit une procuration qui est remise à l'agent chargé de réaliser l'état des lieux.

En cas d'impossibilité de procéder à l'état des lieux à l'amiable, le locataire sera convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception. Le constat sera réalisé par huissier à frais partagés puis transmis au locataire sorti par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette visite ne peut être organisée avant la fin du délai de préavis du fait du locataire, elle aura lieu au cours de la première quinzaine suivante, mais dans ce cas, le locataire sera redevable de 15 jours de loyer et de charges quelle que soit la date de l'état des lieux et de remise des clefs.

Par ailleurs, si le logement n'est pas vide au jour et heure fixés, les clefs ne seront pas acceptées et il conviendra de prévoir une nouvelle visite.

L'état des lieux sortant est le seul document ayant une valeur juridique.

ARTICLE 3 : L'ABATTEMENT POUR VÉTUSTÉ

I - Définition de la vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usage normale dans le temps de la chose louée. Elle est à la charge de l'Office. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le point de départ de la vétusté prend effet à compter de la dernière mise en œuvre (date de mise en service du logement ou date de remplacement des éléments concernés).

II - Champs d'application

A contrario, sont à la charge des locataires :

a) sans abattement au titre de la vétusté :

- Les sinistres dont le locataire est responsable ou non dans le cadre de la convention IRSI et plus généralement en application du code des assurances, ou bien quand aucune déclaration auprès d'une compagnie d'assurances n'a été effectuée suite à un sinistre.
- Les sinistres où le locataire a été indemnisé et où la remise en état n'a pas été effectuée.
- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur.
- La remise des lieux en l'état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur.
- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien de propreté et d'hygiène.
- Toutes dégradations qui font suite à un usage fautif du locataire.

b) avec abattement au titre de la vétusté :

- Les réparations définies réglementairement comme locatives par décret 82-955 du 9 novembre 1982 complété par décrets 86-1316 du 26 décembre 1986 et 87-712 du 26 août 1987, dans le cas où elles n'ont été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente compte tenu de la nature de la réparation en cause.
- Pour les dégradations prévues à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 concernant les rapports locatifs entre bailleurs et locataires (V annexe 6).

L'**annexe 1** au présent accord fournit, à titre d'exemples, une liste de cas ne faisant pas l'objet d'abattement pour vétusté.

III - Modalités d'application

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, ainsi que les dégradations subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique figurant à la grille de vétusté (article 4). Cette date figure au dossier du logement détenu par les services de l'Office.

ARTICLE 4 : GRILLE DE VÉTUSTÉ

I - Définition

La grille de vétusté présente les éléments d'équipement et composants auxquels s'applique la vétusté. Elle figure en **annexe 3** du présent protocole.

La **franchise** correspond à la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement. En cas de détérioration pendant cette période, les éléments sont donc remboursables à la valeur du neuf.
La colonne « **quote-part résiduelle** » indique la partie du coût de remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de cet équipement.

II - Cas particuliers : Les volets roulants

L'Office acquittera la totalité des frais de toute réparation de volets roulants faisant suite à une absence de dégradation volontaire, mais relevant de l'usure ou du défaut d'entretien à laquelle le locataire participera à hauteur d'un montant forfaitaire et définitif jusqu'au terme de la durée d'usage théorique.

Les dégradations volontaires de volets roulants, celles commises dans le cadre de vols avec effraction, ou de sinistre de tous ordres restent régies par le droit commun et ne sont pas concernés par le présent accord dont l'application a pris effet depuis le 1er janvier 2008.

Ce montant forfaitaire sera revalorisé annuellement selon la formule applicable au bordereau de prix (indice BT01). (V. annexe 4)
A titre indicatif, le forfait est de 20€ au 1er janvier 2019.

ARTICLE 5 : FACTURATION DES SOMMES DUES COMPTE TENU DES CONSTATATIONS FIGURANT A L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE - LE BARÈME DES INDEMNITÉS FORFAITAIRES DUES PAR LE LOCATAIRE.

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant est déterminé (avant prise en compte, le cas échéant, de la vétusté dans les conditions stipulées à l'article 3 ci-dessus) sur la base du *barème des indemnités forfaitaires dues par le locataire* dont il pourra prendre connaissance lors de la visite conseil ou qu'il pourra consulter dans les services de l'Office.

Ce barème de prix est établi à la suite d'un appel à concurrence. Il prend en compte les fournitures, la main-d'œuvre et les frais de déplacement éventuel et fait l'objet d'une actualisation périodique, selon la formule définie en **annexe 4**.

Le barème prévoit que le coût de ménage et nettoyage d'un logement, s'il n'a pas été effectué par le locataire, sera porté à ses frais selon des montants indexés chaque année selon le barème prévu au présent protocole d'accord.

D'autre part, le préjudice résultant, le cas échéant, de l'impossibilité de relouer le logement – pendant les travaux de remise en état nécessités par des transformations non autorisées par le bailleur - pourra donner lieu à facturation d'une indemnité déterminée par jour d'indisponibilité prévisionnelle du logement sans que cette indemnité ne puisse excéder 1 mois de loyer et charges (voir article 6).

ARTICLE 6 : INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

L'indemnité pour immobilisation du logement est destinée à dédommager l'Office d'une perte de loyer résultant de la non-exécution des réparations locatives par un locataire sortant (relocation immédiate impossible).

Cette indemnité sera due lorsque le montant des réparations locatives (décompte indemnité) sera supérieur à 1033 Euros (tarif applicable au 1er janvier 2019)

Celle-ci sera égale au montant du loyer et des charges pendant le nombre de jours nécessaires à la remise en état du logement.

Si l'indemnité d'immobilisation est défavorable au locataire, il sera procédé à un report du congé (perte APL).

Le montant de 1033 Euros sera revalorisé chaque année au 1er janvier, selon la formule applicable au bordereau de prix (indice BT01). (V. annexe 4)

I - Exemptions d'indemnité d'immobilisation

Les indemnités d'immobilisation lorsque le montant des travaux, imputable au locataire, est supérieur à 1033 Euros, ne seront pas dues dans les cas suivants :

- Locataires en retard de loyers et pour lesquels, afin de limiter la dette, l'Office n'a pas engagé la procédure d'expulsion et a traité à l'amiable son départ
- Travaux à la charge de l'Office, supérieurs à ceux du locataire qui entraînent une vacance technique ;
- Mutation rapide effectuée par l'Office pour répondre à une situation urgente et qui ne permet pas aux locataires en place d'effectuer les travaux dans les délais prévus

ARTICLE 7 : DÉCOMPTE DÉFINITIF DU LOCATAIRE PARTI

Dans le délai d'un mois qui suit son départ du logement, le locataire reçoit un décompte définitif pour solde de tout compte. Ce délai est de 2 mois s'il y a des réparations locatives.
Le décompte comprend :

- L'apurement forfaitaire des charges récupérables,
- Les réparations locatives ;
- Le dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux.

Il est accompagné le cas échéant d'un feuillet annexe « détail des sommes dues par terme » lorsque le locataire a une dette de loyer.
L'apurement forfaitaire est calculé en rapprochant les dernières dépenses connues pour une année civile au prorata de la durée d'occupation du logement, des acomptes effectivement versés.

En l'absence de dernières dépenses connues, (aucune régularisation de charges locatives n'ayant encore été faite) les acomptes provisionnels estimatifs quittancés seront considérés être équivalents aux dépenses pour charges locatives pour la période considérée.

Les dépenses exceptionnelles seront déduites des dépenses de l'année prise en compte. Par dépenses exceptionnelles, on entend des frais qui ne surviennent pas tous les ans comme des ramonages, débouchages ou entretiens ponctuels. Il est précisé que cette liste n'est pas exhaustive.

Des exemples de calcul de l'apurement forfaitaire sont indiqués en **annexe 5**.

ARTICLE 8 : LES DETECTEURS DE FUMEE

La loi du 24 mars 2014 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation rend désormais obligatoire pour le bailleur la fourniture d'un détecteur de fumée.

L'occupant du logement devra veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assurera son renouvellement si nécessaire notamment lors de son départ du logement.
Le barème d'indemnités prévoit le coût à facturer pour ce remplacement. Si ce remplacement était effectué par le locataire, celui-ci devra être conforme aux normes NF réglementaires.

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 19 décembre 2019
En neuf exemplaires

POUR L'Office, Le Président
Monsieur Pierre BERTHOME

POUR LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES, LES ADMINISTRATEURS

Mme Loraine OBELE ESSAMBA
Confédération Générale du Logement

Mme Geneviève CANTITEAU
Consommation Logement et Cadre de Vie

M. Maurice PRAUD
Consommation Logement et Cadre de Vie

M. Daniel BLANCHARD
Confédération Nationale du Logement

POUR LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Confédération Générale du Logement
M. Carl PELE

Consommation Logement et Cadre de Vie
M. Jean Claude FAUSTIN
p.o-

Confédération Nationale du Logement
Mme Annick VERDIE

ANNEXE 1

LISTE DE CAS NE FAISANT PAS L'OBJET D'ABATTEMENT POUR VÉTUSTÉ

Il n'y a pas d'abattement pour vétusté, en application de l'article 3 du titre V de l'accord :

a) sur le coût de remplacement des éléments d'équipement suivants en cas de perte, dépose ou destruction :

- portes, poignées de porte, timbres de porte palière, sonnettes, interphones,
- radiateurs, convecteurs, chaudières, thermostat ambiance,
- chauffe-eau, appareils sanitaires, tuyaux flexibles de douche, robinetteries,
- prises de courant, interrupteurs, fusibles, douilles,
- disjoncteurs,
- cartes magnétiques, clés,
- meubles de cuisine,
- vitres, cloisons, carrelages muraux, etc....

b) sur le coût des interventions suivantes rendues nécessaires à cause d'un défaut d'entretien de propreté et d'hygiène :

- lessivage de peinture,
- shampooing de moquette
- désinfection du logement
- débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les caves, etc...

ANNEXE 2

CONSEILS PRATIQUES POUR LA REMISE EN ETAT DE VOTRE LOGEMENT

CC 3.2.B verso

1 – NETTOYAGE DES SOLS

- **s'impose après l'enlèvement du mobilier en s'attardant aux traces laissées par les pieds des meubles et d'appareils.**
- **éventuellement, remplacer les dalles détériorées ou manquantes**
- **remplacer les plinthes manquantes**

2 – NETTOYAGE DES MENUISERIES ET DES MURS

- **son but est de faire disparaître toutes traces d'occupation sans altérer l'aspect de la peinture ou du badigeon. Il s'effectue à l'eau légèrement savonneuse.**
- **le rinçage se fait à l'eau claire afin d'éviter des traînées lors du séchage** (si besoin sur les surfaces brillantes, les éliminer à l'aide d'un chiffon sec),
- **ne pas oublier les grilles d'aération qui salissent vite. Pour les ventilations mécaniques, ces grilles doivent être démontées et lavées dans une eau savonneuse.**

3 – RÉFECTION DES PEINTURES

PRÉPARATION

- **la préparation du support est primordiale et influe de façon importante sur le résultat obtenu**
- **déposer tous les objets suspendus** (glaces, armoires de toilette et pharmacie, réglettes néon, clous...)
- **lessiver les surfaces à peindre** (lessive Saint-Marc pour laque ou glycéro, eau savonneuse pour vinyl),
- **les traces de colle ou de scotch à la longue transparaîtraient inévitablement, les enlever à l'éther et les poncer si nécessaire au papier de verre,**
- **insister sur les projections de graisse près des appareils de cuisson,**
- **rincer à l'eau claire,**
- **effectuer les rebouchages nécessaires** (retirer ou enfoncer les chevilles),
- **poncer soigneusement jusqu'à disparition complète de tout relief,**
- **protéger les plinthes et le sol** (journaux, toiles...) **afin d'éviter les taches ou incidents divers.**

APPLICATION

Il convient tout d'abord de distinguer :

- **les peintures vinyliques** *(qui se diluent à l'eau),*
- **les peintures à l'huile** *(glycéro-mate, laque, qui se diluent au white-spirit, essence de térébenthine ou similaire)* **employées dans les pièces d'eau : cuisine, salle d'eau, W.C., ainsi que pour toutes les menuiseries et les radiateurs.**

Ainsi, seront refusées au départ des locataires :

- **les peintures de couleur vive,**
- **les peintures et papiers peints non lessivables dans les pièces humides (salle d'eau, cuisine, WC).**

En tout état de cause, il y a lieu d'appliquer systématiquement une peinture de même nature que celle du support afin d'éviter des problèmes d'adhérence ou d'incompatibilité.

- **attendre le séchage complet des produits de rebouchage**
- **effectuer tout d'abord au pinceau les rechampissages en veillant surtout à ne pas déborder sur le plafond, les menuiseries, les interrupteurs, les prises de courant, etc...**
- **peindre au pinceau les rebouchages qui, inévitablement absorberont la peinture de façon plus importante,**
- **appliquer ensuite la peinture sur l'ensemble du panneau en un nombre suffisant de couches pour obtention d'un aspect rigoureusement uniforme.**
- **veiller à ne pas recouvrir les joints d'étanchéité dont sont dotées certaines menuiseries,**
- **laisser sécher la couche précédente avant d'en appliquer une nouvelle** *(vinyl : 3 h ; glyréro : 12 h).*

4 – PAPIERS PEINTS

NETTOYAGE

- **faire disparaître toutes traces d'occupation sans altérer l'aspect du papier**
- **recoller au besoin à l'aide de colle à papier les raccords ou parties de lés qui seraient décollés. Il est possible parfois d'exécuter des raccords, mais dans ce cas, attendre la visite de l'agent de l'Office.**

DÉPOSE POUR LA PEINTURE

- **détremper le papier** *(éponge, serpillière...)* **ou utiliser une machine à décoller et l'enlever entièrement,**
- **effectuer la préparation** *(voir paragraphe 3).*

REMPLACEMENT

- **déposer le papier existant** *(voir paragraphe précédent)*

CHOIX DU MATÉRIAU ET POSE

- **le motif doit être de type « classique » au sens large** (exclu : papier de ton ou motif trop particulier)
- **préparer le support comme pour une réfection de peinture** *(voir paragraphe 3),*
- **respecter les règles d'usage** (lés verticaux, arasement correct en plafond et plinthe, lés parfaitement jointifs, respect des raccords, éviter plis ou bulles, etc...).

5 - MOQUETTES

NETTOYAGE

- **se fait avec un shampooing adapté** *(il est recommandé de recourir à un spécialiste).*

REMPLACEMENT

- **par une moquette de qualité identique** *(à soumettre à l'approbation de l'Office).*

6 - INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'installation électrique doit être laissée en parfait état de fonctionnement.

- **compléter le tableau de fusibles**
- **reposer les douilles en plafond**
- **remplacer prises, interrupteurs, combiné, etc... détériorés ou manquants,**
- **supprimer installation provisoires non conformes,**
- **vérifier le bon fonctionnement des convecteurs et les dépoussiérer**

7 - SANITAIRE

- **nettoyer tous les appareils sanitaires** (y compris le meuble sous évier),
- **détartrer la cuvette de WC**
- **vérifier l'état du flexible et de la pomme de douche** (les remplacer éventuellement),
- **éliminer toutes les fuites** (changer éventuellement tampons de robinets, cônes WC, joints sur siphons...)
- **le cas échéant, faire nettoyer et vérifier l'appareil de chauffage,**
- **vérifier qu'aucune vidange n'est obstruée, même partiellement.**

Ne pas laver les pinceaux ou les rouleaux dans les appareils sanitaires et ne pas y jeter le reste de badigeon.

8 – VITRAGES

- **nettoyer les vitres et remplacer celles brisées ou fêlées par un matériau strictement équivalent.**

Cette notice n'a pour but que de vous éviter de mal exécuter un travail que nous serions alors contraints de faire reprendre à vos frais.

Barèmes applicables depuis le 1er janvier 2007

ANNEXE 3

GRILLE DE VÉTUSTÉ

Références LOGIWIN	Éléments d'équipement – Composants	Durée de vie théorique (années)	Franchise (années)	Abattement par an en %	Quote-part résiduelle (en % de la valeur à neuf)	Durée de validité de la quote part résiduelle
APP	APPAREILS SANITAIRES	20	10	10	5	10
ROB	ROBINETTERIE CABINE DOUCHE	15	5	10	5	10
CEAU	CHAUFFE EAU ELECTRIQUE	10	3	14	0	0
CHAU	CHAUDIERE	20	5	5	10	10
CONV	CONVECTEUR ELECTRIQUE	10	5	20	0	0
APPA	APPAREILLAGE ELECTRIQUE	10	1	11	0	0
RAD	RADIATEUR (fonte ou acier)	25	10	6	5	10
ORG	ORGANE REGLAGE RADIATEUR (robinet)	10	5	6	0	0
DISJ	DISJONCTEUR	20	5	6	0	0
COMB	COMBINE PORTIER	10	1	11	0	0
MEN	MENUISERIE INTERIEURE et EXTERIEURE	20	5	6	10	10
SERI	SERRURERIE INTERIEURE	20	1	5	0	0
SERE	SERRURERIE EXTERIEURE	20	1	5	0	0
VOLR	VOLET ROULANT (forfaitisé)	15	-	-	-	-
MOQ	MOQUETTE AIGUILLETEE	7	2	20	0	0
PVC	SOLS PLASTIQUES	15	3	8	0	0
PAR	PARQUET CARRELAGE	30	5	4	10	0
PEPS	PEINTURE PIECES SECHES	10	1	11	0	0
PEPH	PEINTURE PIECES HUMIDES	6	1	20	0	0
MSE	MEUBLE SOUS EVIER	10	1	9	0	0
RMS	REVET MURS SCELLES (faïence)	30	5	4	10	10
TAPS	TAPISSERIE PIECES SECHES	10	1	11	0	0
TAPH	TAPISSERIE PIECES HUMIDES	6	1	20	0	0

Validée en Conseil de Concertation Locative du 13 juin 2006.

ANNEXE 4

CALCUL DE RÉVISION DU BARÈME D'INDEMNITÉS FORFAITAIRES

Révision annuelle des prix du barème des indemnités forfaitaires

Les prix seront révisés au 1er janvier de chaque année avec un coefficient C, arrondi au millième, issu de l'application de la formule suivante :

$$\text{Coefficient} = C = \frac{\text{Index}}{\text{Index}_0}$$

Les prix révisés suivant la formule $P = P_0 \times C$ seront arrondis à l'euro inférieur.

P_0 = Prix initial à l'établissement du barème.
P = Prix révisé.
Index_0 = Valeur du dernier index BT01 connu à l'établissement de P_0.
Index = Valeur de l'index BT01 du même mois de l'année en cours.

Les prix de base sont ceux du barème 2011 (CCL du 22/11/2011).
Les valeurs d'index, publiées depuis le 15 janvier 2015, sont en base 100 de 2010.

Exemple :

Révision pour 2019
Index_0 = BT 01 du mois de juillet 2010 = 98.7804587
Index = BT 01 du mois de juillet 2018 = 109.20

C = 109.20 / 98.7804587 = 1.10548
arrondi au millième, $\mathbf{C_{2019} = 1.105}$

ANNEXE 5

EXEMPLE DE CALCUL DE L'APUREMENT FORFAITAIRE (ARTICLE 7)

Exemple N° 1 : locataire quittant son logement au 30.11.2019

Dernières dépenses connues : 2018

Apurement forfaitaire du 01.01.2019 au 30.11.2019 = acomptes versés du 01.01. 2019 au 30.11.2019 – dépenses 2018 du 01.01.2018 au 30.11.2018 (sauf dépenses exceptionnelles).

Exemple N° 2 : locataire quittant son logement au 15.02.2020

Dernières dépenses connues : 2018

Apurement forfaitaire du 01.01.2019 au 15.02.2020 = acomptes versés du 01.01. 2019 au 15.02.2020 – dépenses 2018 du 01.01.2018 au 31.12.2018 (sauf dépenses exceptionnelles) – dépenses 2018 du 01.01.2018 au 15.02.2018 (sauf dépenses exceptionnelles).

Exemple N° 3 : locataire entré au 01.03.2019 et quittant son logement au 31.10.2019

Logement mis en location au 01.03.2019
Aucune dépense connue : 2018

Acomptes versés du 01.03.2019 au 31.10.2019 considérés comme équivalents aux dépenses pour cette période.

ANNEXE 6

LOI N° 89- 462 DU 6 JUILLET 1989 – Article 6 à 7-1

(Extraits du texte d'origine – site de Légifrance en vigueur au 19/12/2019)

Article 6

- Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.
Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.
Le bailleur est obligé :
a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Article 6-1

- Créé par Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 - art. 18 JORF 7 mars 2007

Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.

Article 7

- Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Le locataire est obligé :
a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;
b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
c) 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 ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;
e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;
f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois 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 ou la sécurité du local ;
g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.
A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.
Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.
Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.
Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.
Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Article 7-1

- Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.