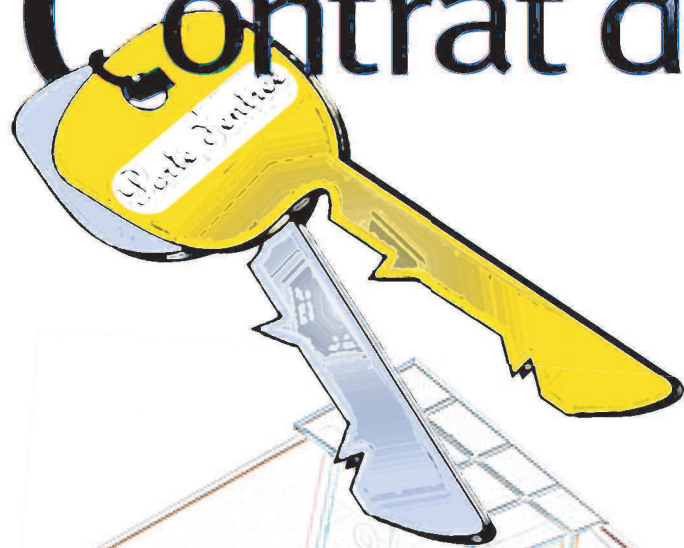


Contrat de location



II - CONDITIONS GENERALES

ENTRE : l'Office et le Locataire

Il est convenu ce qui suit :

Le Locataire a été informé que les lieux loués sont régis par la législation HLM et la convention conclue entre l'Etat et l'Office. Cette convention est tenue à la disposition permanente du Locataire qui peut en prendre connaissance au siège de l'Office. Cette convention ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

1 - DUREE

La location est consentie pour une durée d'un mois renouvelable, automatiquement, par tacite reconduction.

2 - CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le Locataire aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives s'il en a été exécutées pour son compte et aura à verser un dépôt de garantie.

↑ Le dépôt de garantie

A la demande de l'Office, et, au plus tard avant la remise des clés du logement, le Locataire versera un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer principal.

Le cautionnement fourni par un tiers ne peut être demandé par l'Office que pour les étudiants non boursiers. Pour les autres locataires, le cautionnement devra émaner d'un organisme collecteur du 1% Logement, du FSL, d'une association à laquelle le FSL accorde sa garantie ou d'un organisme ou association qui apporte gratuitement sa caution à un candidat à la location pour faciliter son accès au logement, conformément au décret n°2009-1659 du 28 décembre 2009.

Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêts pour le Locataire pendant la durée de la location. Ce dépôt de garantie sera restitué au locataire habilité par la loi à le percevoir, ou à ses héritiers, successeurs et ayant cause, dans le délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite des sommes restant dues à l'Office.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Locataire, après arrêt

des comptes, produira intérêts au taux légal au profit du locataire.

↑ Le loyer

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office, conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu.

Le Locataire s'engage dès la réception de l'avis d'échéance, à payer le montant du loyer et des charges sans délai.

Le Locataire s'oblige et oblige après lui ses héritiers, successeurs et ayant cause, tous par voie solidaire et indivisible, à payer le loyer et ses accessoires.

En cas de colocation, chacun des colocataires sera tenu conjointement et solidairement de toutes les obligations du contrat de bail qui en découlent.

La réglementation prescrit, en cas de dépassement du plafond des ressources, la possibilité de percevoir un supplément de loyer dit "supplément de loyer de solidarité". Le loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre l'Etat et l'Office et visée à l'article premier.

L'Office s'engage à remettre au Locataire, sur sa demande, toutes pièces justificatives de paiement. Il s'engage également à tenir à la disposition du Locataire, les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette Aide.

Lorsque le Locataire en fait la demande, l'Office est tenu de remettre une quittance gratuite sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, l'Office est tenu de délivrer un reçu. La quittance ou le reçu porte le détail des sommes versées par le locataire distinguant le loyer, le droit au bail et les autres charges et mentionne l'imputation que le Locataire a déclaré donner au paiement effectué conformément à l'article 1253 du Code Civil.

↑ Les charges locatives

En plus du loyer, l'Office est fondé à demander au Locataire le remboursement d'un certain nombre de

dépenses appelées "charges" Ces charges sont celles énumérées par le décret 82-955 du 9 Novembre 1982 pris en application de l'article L 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des acomptes mensuels, au titre de provisions pour charges, peuvent être réclamés au Locataire en attente de régularisation. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation ou d'un état prévisionnel des dépenses. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année sous réserve pour l'Organisme de donner toute justification précisant cette modification. Chaque année l'Office devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés. Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal d'UN MOIS qui suit l'envoi du décompte.

Le Locataire, éventuellement accompagné d'associations représentatives, dispose d'UN MOIS à compter de la remise de ce décompte, pour prendre connaissance, au siège de l'Office, des documents de gestion (factures, contrats,...) ayant permis l'établissement de cette pièce, ainsi que de la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments ; ceux-ci seront tenus à la disposition du locataire au siège, ou, le cas échéant, dans le bureau du secteur.

↑ Les réparations locatives

Le Locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives telles que définies en annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du Locataire à l'exception des « grosses réparations », entendues dans le sens de l'article 606 du Code Civil et des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge de l'Office.

Cependant, si le locataire est en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou un vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause de la fréquence de ces menues réparations, le propriétaire devra en supporter les conséquences financières.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc "récupérables" auprès du locataire les dépenses d'entretien courant et de

menues réparations d'installations individuelles figurant au III de l'annexe au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire.

↑ Les grosses réparations

Après avoir été informé au préalable par l'Office, le Locataire devra laisser exécuter dans les lieux loués toutes réparations, tous travaux de transformation, d'entretien, d'amélioration, de surélévation, d'aménagement et d'amélioration de la performance énergétique quelles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer. En tout état de cause, cette disposition ne s'applique pas lorsque le logement et l'immeuble dans lequel il est situé, est l'objet de travaux d'amélioration ou de réhabilitation réalisés dans le cadre d'un financement aidé par l'Etat.

Toutefois, si ces travaux durent plus de 40 jours, le loyer sera à l'expiration de ce délai, diminué en proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé en application de l'article 1724 du Code Civil.

3 - DEBUT ET FIN DE LA LOCATION

↑ L'état des lieux à l'entrée du Locataire

Au plus tard, lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement). Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par lettre recommandée avec accusé de réception par le locataire dans un délai de 20 jours à compter de la remise des clés.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie pour être joint au contrat de location.

A défaut, et huit jours après la 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 appelée. Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

L'Office, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même,

les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

↑ L'état des lieux au départ du Locataire

Au départ du Locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de l'Office et du Locataire, ou, le cas échéant, son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux a été établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant.

A défaut, et huit jours après la 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 appelée. Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

↑ Le congé

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et de l'Office ; le Locataire qui donne congé devra prévenir l'Office TROIS MOIS à l'avance de son intention de mettre fin à la location (le préavis est de SIX MOIS si le congé émane de l'Office). En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de l'Office, le Locataire bénéficie de la législation HLM sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1er septembre 1948. Le préavis est ramené à UN MOIS en cas de changement de résidence pour des raisons professionnelles. Ce délai est également réduit à UN MOIS en faveur du Locataire de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que pour les bénéficiaires du RMI. Enfin, ce délai est réduit à UN MOIS en cas d'attribution d'un autre logement H.L.M conventionné du locataire dans le parc locatif de l'Office et à DEUX MOIS en cas d'attribution d'un autre logement H.L.M chez un autre bailleur.

Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du premier jour suivant la réception de la lettre ou de la signification. Le loyer et les charges sont dus jusqu'à la fin du délai de préavis. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

↑ Le droit au maintien dans les lieux

Le Locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux dans les termes et conditions posées par la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le Locataire perd le droit au maintien dans les lieux si il refuse TROIS offres de relogement dans les hypothèses suivantes :

- a) en cas de sous occupation du logement loué (comme définie à l'article R641-4 du Code de la Construction et de l'Habitation), étant précisé que le loyer du logement proposé doit être inférieur au loyer du logement initial ;
- b) si le logement est adapté aux personnes en situation de handicap et qu'il n'est plus occupé par une personne présentant un tel handicap (L482-2 du Code de la Construction et de l'Habitation), étant précisé que le loyer du logement proposé doit être inférieur au loyer du logement initial ;
- c) dans les zones tendues marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement, si les ressources du locataire sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux et ce, deux années de suite.

Dans ce cas, leur contrat sera requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable.

Dans les hypothèses a et b, le droit au maintien dans les lieux est perdu à l'expiration d'un délai de SIX MOIS, à compter de la notification de la troisième offre de relogement (article L442-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). , exception faite du cas où la personne handicapée à la charge du Locataire décède, qui porte le préavis à DIX HUIT MOIS.

Ne sont pas concernés par la déchéance du droit au maintien dans les lieux :

- les locataires âgés de plus de 65 ans (hypothèses a, b, c) ;
- les locataires présentant un handicap (au sens de l'article L114 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou ayant une personne à charge présentant un tel handicap (a, c) ;
- certains locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie (a) ;
- logements situés dans une ZUS (a, c).

↑ L'aide à la mobilité

Dans le cas où le Locataire accepte une offre de relogement faite par l'Office, celui-ci aura droit à une aide à la mobilité conformément au décret n°2009-1141 du 22 septembre 2009.

Cette aide couvre :

- les frais de déménagement (proposition faite par l'Office au Locataire pour un montant maximum de 1 000 euros et en cas de refus du Locataire, versement

d'une indemnité de 400 euros – montants indexés et révisés au 01/01 de chaque année) ;

- les frais d'ouverture, de fermeture et de transfert d'abonnement de gaz, électricité, eau et téléphonie contre fourniture de justificatifs ;
- les frais afférents aux travaux de remise à niveau, si le logement proposé est de qualité inférieure au logement d'origine, sur demande du Locataire et dans la limite de 1 500 euros (majoré de 500 euros par personne à charge du locataire).

↑ Le départ du Locataire

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables et ce, après accord avec l'Office. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures, du lundi au vendredi inclus.

Avant son départ, le Locataire devra justifier du paiement des loyers, charges et contributions lui incombant, par la production des quittances, laisser les lieux loués en état de propreté, la cave vide et nettoyée. Enfin, le Locataire devra rendre l'ensemble des clés en sa possession au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

↑ La résiliation du contrat

En cas de non-paiement des sommes dues à l'Organisme, loyers ou charges régulièrement appelés, d'un montant au moins équivalent à TROIS MOIS de loyer principal, celui-ci pourra, après examen du cas en liaison avec le service social du secteur, être résilié de plein droit à l'initiative de l'Office DEUX MOIS après un simple commandement de payer resté sans effet.

L'expulsion du Locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des référés au Tribunal d'Instance du domicile. Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas joué si le locataire se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

4 - OBLIGATIONS GENERALES DE L'OFFICE ET DES LOCATAIRES

Les obligations générales de l'Office et du Locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation HLM et par le présent contrat de location. Elles peuvent être complétées et précisées par des accords collectifs de location locaux, départementaux, nationaux.

↑ Obligations principales du Locataire

Le Locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite de l'Office.

Il ne pourra transformer sans accord exprès et écrit de l'Office, les lieux loués et leurs équipements. L'Office pourra si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du Locataire, ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. L'Office 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 ou la sécurité du local.

Le logement loué doit constituer la résidence principale effective du Locataire. Le Locataire s'engage à informer l'Office de toute personne autre qu'un membre de sa famille qu'il recueillerait à titre habituel. La sous-location, en tout ou en partie, est interdite dans les immeubles HLM locatifs.

Le Locataire respectera LE REGLEMENT DE L'IMMEUBLE et le règlement de co-propriété, les décisions des Assemblées Générales, des co-propriétaires ainsi que le règlement de police concernant l'usage des locaux loués.

↑ Assurance du Locataire

Le Locataire doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en qualité de locataire.

Lors de la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit les assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de verres).
- Assurance couvrant le risque "recours des voisins".
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux).
- Responsabilité civile.

Cette obligation s'impose au Locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard de l'Office de tous les dommages aux locaux loués, même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Annuellement, à la demande de l'Office, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurance et une attestation de primes.

A défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, UN MOIS après le commandement demeure infructueux.

↑ Assurance de l'Office

L'Office doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard des tiers pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en qualité de propriétaire d'immeuble en vertu des articles 1382 à 1386 et 1719 et 1721 du Code Civil.

↑ Sécurité et salubrité

Le Locataire répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; il les prendra à sa charge.

Le Locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il usera paisiblement de la chose louée. Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant autorisé par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareil à fuel, ni bouteille de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de l'Office. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allées pompiers...).

Il sera tenu responsable des infractions au présent contrat, dont se rendront coupables les personnes en visite chez lui.

Il informera immédiatement l'Office de tout sinistre et toute dégradation se produisant dans les locaux loués.

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques ou autres, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il fera ramoner les cheminées à ses frais, aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats souris, et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il souffrira la réalisation par le bailleur des réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du

contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués, les représentants de l'Office sur justification de leur qualité chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité, l'entretien et la salubrité.

Il remettra à l'Office, dès son départ, toutes les clés des locaux loués. En contrepartie, l'Office mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

↑ Timbre et enregistrement

Le présent contrat de location n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas, à ses frais.

↑ Frais de dossier

L'établissement de ce dossier ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge du Locataire.

Le locataire
(Avec mention « lu et approuvé »)

III. REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement négocié avec les Associations d'Usagers a pour objet d'améliorer les règles de vie collective sur l'ensemble du patrimoine d'Advivo.

Référence à l'article 1728 du Code Civil « les occupants d'un immeuble doivent jouir des logements en « bon père de famille » et en « bon voisin ».

LE REGLEMENT INTERIEUR : UN ELEMENT DE VOTRE CONTRAT AVEC ADVIVO

Article 1.

Il s'applique à l'ensemble du patrimoine propriété d'Advivo ou géré par lui, y compris toutes les parties communes, dépendances, annexes, voiries, espaces verts et aires de stationnement. Il est opposable à tous les occupants.

Article 2.

Ce règlement fait partie de votre contrat de location. Il précise les conditions de location du logement et de ses annexes.

UTILISATION DU LOGEMENT ET DE SES ANNEXES

Article 3.

Le locataire devra observer les lois et règlements concernant le bon ordre, l'hygiène et la salubrité publique de telle façon que son comportement ne nuise ou ne trouble la tranquillité et la sécurité de ses voisins. Ceci pour assurer les meilleures conditions de vie à l'ensemble des locataires et futurs locataires. Le locataire aura aussi la responsabilité de faire respecter les principes énoncés ci-dessus à toute personne occupant le même logement que lui à quelque titre que ce soit.

Article 4.

Le locataire devra respecter la tranquillité d'autrui. Pour ce faire, tout bruit ayant un caractère répétitif et anormal sera sanctionné et exposera son auteur à des poursuites judiciaires (art 623-2 du Code Pénal) notamment :

- les travaux réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils bruyants (perceuses, marteaux, raboteuses, tondeuses à gazon, tronçonneuses, etc...) en dehors des jours et heures tels que fixés par l'arrêté préfectoral d'avril 1990 soit :

- les jours ouvrables de 8h à 12h et de 14h à 19h,
 - les samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h,
 - les dimanches et jours fériés de 10h à 12h uniquement.

- utilisation abusive de chaîne Hi-Fi, télévision,... durant la journée et plus particulièrement au-delà de 22 heures et jusqu'à 7 heures.

- bruits provoqués par la réunion, dans le logement ou ses annexes, de personnes n'étant pas locataires. A cet égard, le ou les locataires accueillant ces personnes en assument l'entière responsabilité quant aux conséquences sur le plan pénal (cf. article 16),

- bruits liés à l'existence d'animaux domestiques. Ces derniers pourront être acceptés dans le logement à condition que cela n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage et ne présente pas de danger pour celui-ci.

- nuisances provoquées par l'exercice d'une activité commerciale dans le cas où Advivo a autorisé cette activité commerciale.

- aucune construction ne pourra être édifiée dans le jardin sans l'accord préalable et écrit d'Advivo. A défaut, ladite construction sera détruite aux frais du locataire.

- conformément à la loi, le locataire devra se conformer aux préconisations d'Advivo et ne doit pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit d'Advivo ; à défaut de cet accord, Advivo peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

PROPRETE ET HYGIENE

Article 5.

Le logement, et ses annexes, devront être tenus en parfait état de propreté. Pour cela :

- tout élevage d'animaux est formellement interdit dans le logement ou ses dépendances,
- la présence de chiens classés « dangereux » dans le logement oblige le locataire à fournir à Advivo le permis de détention de l'animal et à respecter les interdictions et obligations légales relatives à leur catégorie (règlementation 2010).
- en présence de rongeurs ou d'insectes nuisibles dans le logement, le locataire devra procéder immédiatement à leur destruction par tous moyens appropriés ne présentant aucun danger pour le voisinage. L'absence du traitement étant susceptible de provoquer une prolifération des insectes, le locataire négligent sera juridiquement tenu pour responsable de la totalité des frais d'une intervention,
- le nettoyage des balcons notamment ne doit pas faire l'objet de "lavages à grande eau", susceptibles d'entraîner des troubles de jouissance parfois graves (utilisation de produits toxiques).
- sur les balcons, il est interdit de boucher les orifices destinés à l'évacuation des eaux de pluie.
- sur les loggias fermées, il est interdit des déboucher les orifices destinés, à l'origine, à l'évacuation des eaux de pluie.
- les balcons ne doivent pas être un endroit pour les excréments d'animaux domestiques. A cet égard, le locataire sera responsable de toute dégradation ou salissure provoquée par un animal domestique dont il est propriétaire.
- en ce qui concerne l'étendage et le séchage du linge, il y a lieu de respecter une certaine harmonie et esthétique. Aussi, les occupants ne pourront étendre leur linge de manière visible de l'extérieur. Les tapis, balais, chiffons, draps...ne pourront être secoués par les fenêtres qu'entre 7h00 et 10h00 le matin.
- Les déchets ménagers ne doivent pas être versés en vrac dans le vide-ordures. Ils doivent être préalablement emballés. Il est interdit de jeter du liquide ou du verre dans les vide-ordures.
- il est formellement interdit de jeter tout objet, quel qu'il soit, par les fenêtres.

Article 6.

- pour ne pas nuire à l'esthétique, les antennes paraboliques sont interdites en façade. Elles sont uniquement autorisées en toiture. L'accès à la toiture sera accordé uniquement à des professionnels.

Article 7.

Les annexes du logement, notamment caves ou garages, doivent être réservées exclusivement à leur usage initial et ne devenir en aucun cas un atelier ou un lieu de stockage de détritus, d'objets hétéroclites ou de matières explosives. Plus particulièrement, chaque locataire devra prendre soin de fermer sa porte de cave.

Advivo, dans la mesure du possible et chaque fois que les conditions techniques le permettront, se réservera la possibilité de fermer lui même une cave non utilisée par un locataire ; cette fermeture et le nettoyage qu'il pourrait y avoir lieu de faire seraient alors facturés au locataire.

Les portes de caves, de garages, et de boîtes aux lettres sont considérées comme privatives. Ainsi, les locataires les entretiendront en bon état de propreté et les tiendront fermés à clés.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 8.

Il est interdit de jeter ou de déposer des papiers, détritus ou objets quelconques sur les espaces verts, voiries ou toutes parties communes de l'immeuble.

Article 9.

Advivo effectuera une refacturation à leur coût réel (au lieu de demandera réparations) de toutes dégradations commises par le locataire dans les parties communes qu'il s'agisse de graffitis, salissures, vandalisme, abandon d'objets quelconques.

Article 10.

- pour des raisons de sécurité, de propreté et de tranquillité des habitants, le locataire devra veiller à ce que ses enfants ne jouent pas dans les parties communes des immeubles (halls d'entrée, vestibules, escaliers, sous sols, coursives ...).

- les couloirs et escaliers des immeubles sont des lieux de passage ; il est donc demandé d'y éviter les rassemblements et conversations prolongés.

- les animaux domestiques ne sont pas admis sur les espaces verts ; ils devront être tenus en laisse et leurs propriétaires veilleront à ce qu'ils utilisent les endroits appropriés (caniveaux...) pour les excréments.

Article 11.

- Les bicyclettes, cyclomoteurs, motos, voitures d'enfants ne devront pas être déposés dans les parties communes. Ils devront obligatoirement être rangés dans les locaux prévus à cet effet.

- tout objet déposé dans les parties communes sera considéré comme abandonné et enlevé aux frais du locataire. Il est rappelé que les "dépôts sauvages" et de sacs d'ordures ménagères dans les halls, couloirs de caves ou en pied d'immeubles sont formellement interdits.

- les ordures ménagères doivent être déposées dans les vide-ordures lorsqu'ils existent ou tout autre local affecté à cet usage.

- les encombrants (cuisinières, canapés, cartons...) devront être transportés à la déchetterie. (Délivrance d'une carte d'accès sur simple demande à la Maison de quartier).

Article 12.

Pour faciliter l'entretien des vide-ordures, il ne devra pas y être introduit d'objets ou paquets susceptibles de boucher. Pour la sécurité des agents d'entretien, les locataires devront éviter d'y jeter tout produit ou objet dangereux.

Article 13.

La voie et les accès d'immeubles devront rester libres en permanence pour la circulation des véhicules de sécurité. Le locataire veillera à ne faire stationner son véhicule que sur les emplacements réservés à cet effet. La vitesse de circulation sera limitée à 20 km/h à l'intérieur des parkings et sur les voies de desserte situées dans l'emprise du domaine d'Advivo. Enfin la circulation de tout véhicule motorisé devra se faire exclusivement sur les chaussées réservées à cet usage.

Article 14.

- Les caravanes et tout autre véhicule dont le gabarit dépasse celui des cases de stationnement ne peuvent pas stationner sur les parkings, voies et espaces verts.

- à titre exceptionnel, une autorisation de 24 h pourra être donnée par l'Agence d'Advivo.

- dans l'intérêt commun, tout stationnement prolongé ou gênant, sera considéré comme abusif.
- le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur les emplacements prévus à cet effet, conformément à la réglementation.
- tout bruit de circulation entraînant des nuisances sonores (klaxons prolongés et intempestifs, pots d'échappement mal réglés...) sera sanctionné.

Article 15.

Le nettoyage des paliers, des accès aux vide-ordures et des godets du vidoir, des locaux sèche-linge et de leur accès, doit être fait par le locataire. Chaque locataire est responsable du nettoyage de la partie du palier qui est devant sa porte.

Article 16.

Dans le cas de troubles subis du fait d'agissements de voisins ou de tiers, tout locataire importuné devra informer Advivo par lettre recommandée circonstanciée ou porter plainte (ou main courante) auprès des services de police. Sur la base de la plainte, Advivo tentera un règlement amiable du conflit. En cas d'échec, le locataire sera fondé à demander en justice qu'Advivo fasse cesser les agissements incriminés (cf Code Pénal) et le dédommagement du préjudice qu'il aura subi (cf Code Civil).

Article 17.

En ce qui concerne l'hygiène et la propreté des parties communes et parties privatives, les locataires sont tenus à la parfaite observation des dispositions du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ou des règlements locaux s'y rapportant.

Article 18.

En tout état de cause, en cas d'inexécution d'une des obligations à la charge des locataires, telles qu'elles sont précisées dans le contrat de location ou dans le présent règlement, Advivo pourra demander des dommages et intérêts en fonction du préjudice subi conformément à l'article 1142 du Code Civil.

Enfin, dans le cadre de manquement grave à l'ensemble des règles précisées ci-dessus ou d'inobservation de ces dernières et ce de manière répétitive, Advivo pourra assigner le ou les locataires en résiliation du contrat de location.

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les occupants devront se reporter à leur contrat de location ou consulter les représentants de locataires.

Advivo**Le locataire**
(Avec la « mention lu et approuvé »)

IV – ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D’ETAT DES LIEUX ET LES REPARATIONS LOCATIVES DU 7 JUIN 2004

PREAMBULE

Article 1 : L’OBJET DE L’ACCORD

Article 2 : LES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

- 2.1 Les obligations du bailleur
- 2.2 Les obligations du locataire

Article 3 : L’ETABLISSEMENT DE L’ETAT DES LIEUX

- 3.1 Les principes
- 3.2 Les mentions sur l’imprimé d’état des lieux
- 3.3 L’état des lieux du locataire entrant
- 3.4 L’état des lieux du locataire sortant

Article 4 : LE PREAVIS DE DEPART

- 4.1 Le congé
- 4.2 La « visite conseil »

Article 5 : LA VETUSTE

- 5.1 La définition de la vétusté
- 5.2 Abattement pour vétusté
- 5.3 Champ d’application de la vétusté
 - 5.3.1 Usage normal : Réparations à la charge du bailleur
 - 5.3.2 Usage anormal : Réparations à la charge du locataire avec abattement
 - 5.3.3 Usage abusif caractérisé : Réparations à la charge du locataire sans abattement

Article 6 : LA FACTURATION

- 6.1 Les abattements pour vétusté (voir grille de vétusté ci-jointe)
- 6.2 Le bordereau indemnitaire des réparations

Article 7 : REALISATION DES TRAVAUX, AYANT DONNE LIEU A UNE INDEMNISATION, SUITE A UN ETAT DES LIEUX SORTANT

Article 8 : TRAVAUX EFFECTUES PAR LE LOCATAIRE

Article 9 : L’INFORMATION DU LOCATAIRE

Article 10 : LE REGLEMENT DES LITIGES

Article 11 : DUREE ET SUIVI DE L’ACCORD

ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX ET LES REPARATIONS LOCATIVES

Entre

L'OPAC de Vienne, représenté par son Président
Monsieur Jacques REMILLER et son Directeur Général
Monsieur Gérard GORGETTE,

D'une
part

et

les représentants des associations de locataires affiliés
CLCV Isère, CNL Isère et les administrateurs élus
représentant les locataires Monsieur Jean Claude
BOMBAYL, Monsieur Jacques LAMASSIAUDE, Monsieur
Jacques DUC

D'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit.

Préambule

Cet accord est le résultat d'un travail commun réalisé
en séances du conseil de concertation locative (CCLP)
en application des dispositions de l'article 41 de la loi N°
86 1290 du 23 décembre 1986 complété par les
articles 41 ter et 42 ter de la loi n° 89 462 du 6 juillet
1989.

Le présent accord collectif sera applicable à l'ensemble
des locataires de l'OPAC de Vienne garantissant ainsi à
tous les locataires quelle que soit l'implantation
géographique de leur logement, un traitement
uniformisé de la procédure d'état des lieux et une
tarification unique des réparations locatives.

Article 1 : L'OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet :

- de garantir la mise en location de logements en bon état d'usage et de réparations,
- de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement,
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- d'arrêter une grille d'abattelements pour vétusté,
- d'établir un bordereau indemnitaire applicable aux réparations locatives
- de mettre sur pied une commission de suivi annuel de l'application du présent protocole dans le cadre du CCLP.

Article 2 : LES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (extraits des articles 6 et 7)

2.1 Les obligations du bailleur (Article 6)

Le bailleur est obligé, entre autres :

- 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,
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement,
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

2.2 Les obligations du locataire (Article 7)

Le locataire est obligé, entre autres :

- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles 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 (alinéa c).
- 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 le décret 87-712 du 26/08/87 (Copie jointe Annexe II), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (alinéa d).
- 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 (alinéa f).
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et de le justifier lors de la

remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

- A défaut pour le locataire d'avoir rempli ses obligations, l'organisme bailleur pourra lui réclamer le coût du dommage subi correspondant à la perte des loyers et charges locatives dues à l'impossibilité de louer le logement pendant la période des travaux.
- En cas de désaccord, du locataire, celui-ci pourra saisir le CCLP dans les conditions prévues à l'article 9.

Article 3 : L'ETABLISSEMENT DE L'ETAT DES LIEUX

3.1 Les principes

L'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie est obligatoire (Article 3 de la loi du 6 juillet 1989). Il est établi contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire. Ce dernier peut se faire assister par une personne de son choix et notamment par un membre d'une association de locataires siégeant à la Commission Nationale de la Concertation (CNC).

Le locataire ne pouvant pas être présent à l'état des lieux peut se faire représenter également par une personne de son choix. Une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux.

L'état des lieux est un constat, une description de l'état d'un logement et de ses annexes, vides de toute occupation et bénéficiant de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel, au moment de l'arrivée ou du départ du locataire.

3.2 Les mentions sur l'imprimé d'état des lieux

Définitions utilisées et explicitées sur l'imprimé d'état des lieux :

Etat 1 : état neuf.

Etat 2 : bon état d'usage, de réparations et d'entretien.

Etat 3 : usagé ou défraîchi.

Etat 4 : mauvais état d'usage, de réparations et d'entretien (vieillesse et/ou usure accélérée).

Etat 5 : équipements dégradés, perdus ou modifiés sans accord du Bailleur, défaut d'entretien.

Remarque :

- Les états 1, 2 et 3 ne donnent lieu ni à imputation locative, ni à l'obligation de travaux par le bailleur.
- Le passage d'un état 1 ou 2 à l'entrée dans les lieux à un état 4 à la sortie, donne lieu à imputations locatives sur la base du barème indemnitaire avec application d'abattements tenant compte de la vétusté.

- L'état 5 donne lieu à imputations locatives sur la base du bordereau de prix des réparations sans abattements.

L'OPAC s'engage à prendre note lisiblement des remarques formulées par le locataire.

3.3 L'état des lieux du locataire entrant

L'état des lieux entrant doit être exécuté lors de la remise des clés et avant toute occupation du logement. Dans ce cas, il reprendra l'état des lieux sortant du locataire précédent en vue de le consulter et l'état des lieux du nouveau locataire sera établi en tenant compte de modifications qui ont pu avoir lieu entre temps.

Le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour notifier à l'OPAC les anomalies non visibles ou des problèmes de fonctionnement d'équipement qui n'auraient pas été décelés lors de son établissement.

Pendant le premier mois de la première saison de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux entrant soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

3.4 L'état des lieux du locataire sortant

L'état des lieux de sortie doit se faire en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée. Ce rapprochement permettra ainsi de vérifier si le locataire a bien rempli ses obligations d'entretien courant de son logement et des réparations locatives qui lui incombent. Il permettra également de constater les éventuelles dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat.

En cas d'absence du locataire ou du mandataire, ou de refus d'une des parties de signer le document « Etat des Lieux », l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier pour effectuer le constat. Le coût de cette intervention sera payé à frais partagés par moitié pour chacune des parties.

Au départ du locataire le logement doit être alimenté en eau, gaz et électricité.

Article 4 : LE PREAVIS DE DEPART

4.1 Le congé

Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant les délais de préavis prévus au bail, soit

par une lettre recommandée avec avis de réception, soit contre récépissé.

L'OPAC de Vienne accuse réception, par écrit, en joignant une fiche explicative sur les réparations locatives.

4.2 La « visite conseil »

Pendant la période courant entre l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ et, au plus tard, quinze jours avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, l'OPAC peut réaliser une « visite conseil » à la demande du locataire.

L'objectif de cette visite est d'indiquer au locataire sortant les réparations qui resteront à sa charge s'il n'y porte pas remède.

La « visite conseil », réalisée sur un document type, n'a pas de valeur contractuelle et doit être effectuée dans de bonnes conditions.

Les préconisations formulées par les Agents de l'OPAC ne peuvent concerner que les désordres apparents lors de la visite du logement qui n'est pas, à ce moment, débarrassé de son mobilier, ainsi que les parties annexes (cave, cellier, grenier, remise...).

Les coûts des réparations pourront être donnés à titre indicatif sur la base du bordereau indemnitaire des réparations.

Un bordereau indemnitaire du coût des réparations peut être consulté à l'agence par le locataire.

Les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de cette visite devront être réalisés dans les règles de l'art. A défaut, les désordres lui seront imputés lors de la sortie.

Article 5 : LA VETUSTE

5.1 La définition de la vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur de même que les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987 dans le cas où elles n'auraient pas été exécutées par le locataire en place ou sortant.

L'usage normal inclut l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire.

L'OPAC de Vienne mettra progressivement en place une fiche technique par logement précisant la date d'installation des équipements ou la pose des matériaux de revêtement... pour établir de façon certaine leur durée de vie.

5.2 Abattements pour vétusté

Les éventuels abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés et selon leur durée de vie, indiquée dans la grille de vétusté jointe en annexe.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle de la construction du programme ou éventuellement celle des travaux de changement de l'élément concerné, sous réserve que le bailleur fournisse un justificatif

5.3 Champ d'application de la vétusté

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une estimation éventuelle du coût des travaux, en cas de remise en état du logement.

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et/ou le locataire sortant, selon l'état de dégradation constaté qu'il soit occasionné par un usage normal, un usage anormal ou un usage abusif caractérisé.

5.3.1 Usage normal : réparations à la charge du bailleur :

Lorsque le locataire en a fait un usage normal et qu'il en a effectué l'entretien courant et / ou les réparations à sa charge, les équipements, revêtements et autres éléments du logement ne font pas l'objet de travaux de remise en état ou de remplacement pendant leur durée de vie théorique, sauf malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Au delà de leur durée de vie théorique, le coût de la remise en état ou de remplacement des équipements, revêtements et autres éléments défraîchis par vétusté est entièrement à la charge du bailleur. Il en est de même pour les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure :

Cette remise en état ou remplacement n'intervient pas dès lors que les équipements, revêtements et autres matériaux du logement sont en état 1- 2 ou 3 (cf. article 3.2).

Au delà de leur durée de vie théorique, le remplacement des équipements et matériaux peut intervenir dès lors qu'ils sont en mauvais état ou dégradés (états 4 et 5).

5.3.2 Usage anormal : réparations à la charge du locataire avec abattement au titre de la vétusté :

L'usage anormal correspond à tout ce qui ne peut être assimilé à un usage normal ou à un usage abusif caractérisé comme :

- les dégradations résultant d'un acte involontaire ou consécutives à une utilisation anormale des lieux, dont le locataire doit réparation au bailleur (fer à

repasser sur table ou support en bois, éclat d'émail sur revêtement de baignoire, coup de feutre sur un lès de papier peint,...)

- la remise en état ou le remplacement des équipements, des revêtements et autres éléments du logement suite à un défaut d'entretien ou de propreté...

5.3.3 Usage abusif caractérisé : réparations à la charge du locataire sans abattement au titre de la vétusté

- ❖ les remplacements d'équipements perdus ou déposés sans accord écrit du bailleur
- ❖ la remise des lieux en état lorsqu'ils ont subi des transformations ou des aménagements sans l'accord écrit du bailleur :
 - ajout ou enlèvement de cloisons, revêtement de sol,.....
 - modification de revêtement de murs, sols et plafonds, tels que crépis...
- ❖ les dépenses consécutives à un défaut d'entretien de propreté et/ou d'hygiène, de la part du locataire :
 - entretien courant (sans remplacement de pièces) tel que : graissage, nettoyage, désinsectisation désinfection, dégraissage des peintures des pièces humides, tonte, taille des haies, débouchage,...
 - débarras de locaux annexes encombrés,
- ❖ en cas de dégradations caractérisées
 - portes défoncées
 - murs, papiers peints, graffitis (à opposer au coup de feutre sur 1 ou 2 lès), lavabo déposé et supports cassés

Article 6 : LA FACTURATION

6.1 Les abattements pour vétusté (voir grille de vétusté ci-jointe)

Ils se font selon les principes énoncés dans l'article 5.2.

Les abattements peuvent être aussi accompagnés d'une « compensation » dès lors que le locataire a apporté une plus-value dans une ou plusieurs pièces, au regard de l'état des lieux d'entrée.

6.2 Le bordereau indemnitaire des réparations

Le montant des réparations mis à la charge du locataire sortant est évalué à l'aide d'un bordereau indemnitaire des réparations. De façon à éviter les disparités en cas de situations comparables, il est convenu d'appliquer un seul bordereau indemnitaire à l'ensemble des réparations effectuées ou commandées par l'OPAC de Vienne.

Ce bordereau constitue un maximum que l'OPAC de Vienne peut réclamer.

Les prix de ce bordereau sont établis selon une moyenne constatée après consultation et mise en concurrence dans le cadre des marchés à bons de commande passés par l'OPAC.

Le bordereau indemnitaire joint au présent accord sera appliqué à tous les locataires de l'OPAC à compter du 01 juillet 2004.

Il sera possible, pour des prestations hors normes ou des équipements non décrits dans le bordereau, de produire des devis ou factures relatifs aux réparations envisagées.

L'actualisation se fera tous les 3 ans, à l'occasion du renouvellement des marchés à bon de commande.

Article 7 : REALISATION DE TRAVAUX, AYANT DONNE LIEU A UNE INDEMNISATION, SUITE A UN ETAT DES LIEUX SORTANT.

En cas de réparations techniques constatées nécessitant le remplacement de gros équipements sanitaires (lavabo, évier, baignoire, bac à douche, cumulus, radiateurs, sols), l'OPAC effectuera les travaux correspondants.

Pour les autres réparations (tapisserie, peinture des murs et plafonds et les petites fournitures) un accord pourra être négocié entre le locataire entrant et l'OPAC.

Article 8 : TRAVAUX EFFECTUES PAR LE LOCATAIRE

Le locataire devra, préalablement à la réalisation de travaux, solliciter l'accord écrit de l'OPAC.

L'OPAC pourra participer aux améliorations souhaitées par le locataire ayant rempli l'ensemble de ses obligations fixées par le bail et le règlement intérieur et qui envisage de procéder, au terme de la période de vétusté et après constat contradictoire sur la nécessité des travaux au remplacement d'éléments par des matériaux de qualité supérieure (ex : parquet pour sol plastique).

Après accord écrit, la participation financière de l'OPAC se limitera au coût de remplacement de l'élément par un matériau de même nature (selon le bordereau de prix), la différence étant à la charge du locataire

Celle-ci sera versée au locataire dans un délai maximal de 3 mois, après contrôle par l'OPAC de l'exécution des travaux, et ne saurait être supérieure au montant des factures acquittées par le locataire.

Article 9 : L'INFORMATION DU LOCATAIRE

Un exemplaire du présent accord, sans les annexes et le bordereau indemnitaire, sera remis à tout nouveau locataire, lors de l'établissement de l'état des lieux.

Un exemplaire du document complet sera adressé, dès sa signature, à chaque Président d'Association des locataires auprès de l'OPAC.

Un exemplaire du document complet sera à disposition des locataires dans les agences ou au bureau du Chargé de Clientèle.

Un document synthétique sera conçu par le service communication de l'OPAC de Vienne et après approbation par le CCLP, inséré dans le journal « entrée »

Article 10 : LE REGLEMENT DES LITIGES

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira, par écrit, l'agence OPAC qui assure la gestion de son logement ou l'une des

organisations signataires (CLCV et CNL) qui en informera le secrétariat du CCLP (assuré par l'OPAC service DGL) afin, que ce problème soit inscrit à l'ordre du jour d'un prochain CCLP.

Article 11 : DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu entre l'OPAC et les associations représentant les locataires signataires pour une durée de TROIS ANS et prendra effet le 01 juillet 2004.

Il sera reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par l'OPAC ou par la majorité des Associations signataires SIX MOIS avant son échéance.

Il fera l'objet de bilans intermédiaires annuels ou d'un bilan particulier en cas de dénonciation.

Pour les associations
de locataires

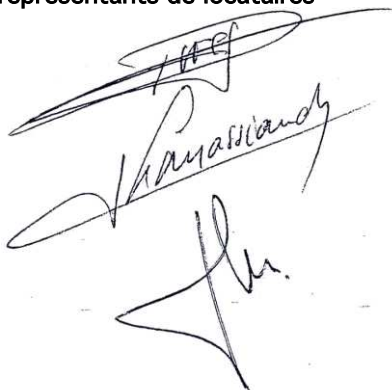
Représentants de la CLCV Isère



Représentants de la CNL Isère



Les administrateurs élus
représentants de locataires



Pour les représentants
de l'OPAC

Monsieur Jacques REMILLER
Président de l'OPAC



Monsieur Gérard GORGETTE
Directeur Général



Le locataire
(Avec mention « lu et approuvé »)

AVENANT N°1 ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX ET LES REPARATIONS LOCATIVES DU 7 JUIN 2004

Entre

Advivo, représenté par son Président Monsieur Jacques REMILLER et son Directeur Général Monsieur Dominique BALINI,
D'une part

et

les représentants des associations de locataires affiliés CLCV Isère, CNL Isère et les administrateurs élus représentant les locataires Monsieur Jean Claude BOMBAYL, Monsieur Jacques LAMASSIAUDE, Monsieur Jacques DUC

D'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit.

Article 1 : ACCORD COLLECTIF INITIAL

L'accord collectif initial sur la procédure d'état des lieux et les réparations locatives a été conclu le 7 juin 2004, suite à un travail commun réalisé en séances du conseil de concertation locative (CCLP) en application des dispositions de l'article 41 de la loi N° 86 1290 du 23 décembre 1986 complété par les articles 41 ter et 42 ter de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989.

Il est applicable à l'ensemble des locataires d'Advivo garantissant ainsi à tous les locataires quelle que soit l'implantation géographique de leur logement, un traitement uniformisé de la procédure d'état des lieux et une tarification unique des réparations locatives.

Il a pour objet :

- de garantir la mise en location de logements en bon état d'usage et de réparations,
- de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement,
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- d'arrêter une grille d'abattements pour vétusté,
- d'établir un bordereau indemnitaire applicable aux réparations locatives
- de mettre sur pied une commission de suivi annuel de l'application du présent protocole dans le cadre du CCLP.

Cet accord a été conclu entre l'OPAC (devenu Advivo) et les associations représentant les locataires signataires pour une durée de TROIS ANS et a pris effet le 01 juillet 2004.

Il est reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par l'OPAC ou par la majorité des Associations signataires SIX MOIS avant son échéance.

Article 2 : MODIFICATIONS APPORTEES A L'ACCORD COLLECTIF INITIAL

Plusieurs séances du conseil de concertation locative en 2007 et 2008 (3 octobre, 28 novembre et 6 février) ont permis d'arriver à une nouvelle rédaction des articles 7 et 8.

Ainsi, le présent avenant a pour objet d'annuler et remplacer les articles 7 et 8 initiaux par les suivants :

Article 7 : Réalisation de travaux, ayant donné lieu à une indemnisation, suite à un état des lieux sortant.

En cas de réparations techniques constatées nécessitant le remplacement de gros équipements sanitaires (lavabo, évier, baignoire, bac à douche, cumulus, radiateur, sols), Advivo effectuera les travaux.

Pour les autres réparations (tapisseries, peinture des murs et des plafonds et les petites fournitures) un accord pourra être négocié entre le locataire entrant et Advivo.

Sur la base de l'Etat des Lieux Entrant :

- Si état 3 (usagé/défraichi) sur les tapisseries/peinture, le locataire, s'il le souhaite, peut refaire les embellissements. Dans ce cas, application du barème de remise commerciale de 50 à 70 € par pièce refaite (avec ou sans fourniture de tapisserie/peinture) après vérification des travaux effectués dans les règles l'art.
- Si état 4 (mauvais état) ou plus, sur les tapisseries/peinture, le locataire pourra se substituer au bailleur pour les réparations et refaire les embellissements. Dans ce cas, Advivo pourra participer à hauteur de 30 % du prix du bordereau indemnitaire après avoir vérifié que les travaux ont bien été effectués dans les règles de l'art et procédé à leur évaluation sur la base du prix bordereau correspondant.

Ces travaux devront être réalisés dans un délai de 2 mois après l'entrée dans les lieux. La participation d'Advivo sera versée au locataire dans un délai maximal de 3 mois après le contrôle de l'exécution des travaux par Advivo.

Article 8 : Travaux d'amélioration effectués par le locataire

Le locataire devra, préalablement aux travaux d'amélioration (remplacement d'éléments existants par des matériaux de qualité supérieure, hors peinture et tapisserie), solliciter par courrier l'accord écrit d'Advivo, et s'engager à réaliser les travaux dans les règles de l'art.

A la demande du locataire et s'il réalise lui-même les travaux, Advivo pourra participer à hauteur de 40 % du cout de remplacement de l'élément par un matériau de même nature (prix bordereau indemnitaire), après avoir vérifié que les travaux ont bien été effectués dans les règles de l'art et procédé à leur évaluation sur la base du prix bordereau correspondant.

Si les travaux sont réalisés par un artisan, Advivo pourra participer à hauteur de 100 % du cout de remplacement de l'élément par un matériau de même nature (prix bordereau indemnitaire), sans dépasser le montant des factures acquittées par le locataire.

Dans les 2 cas les conditions suivantes devront être respectées :

- Le locataire devra être à jour de ses loyers et charges
- Il devra avoir rempli les autres obligations fixé par le bail et le règlement intérieur.
- Un constat contradictoire établira la nécessité des travaux au terme de la période de vétusté.

Lors de la constitution de cet accord un délai de réalisation des travaux sera fixé entre le locataire et Advivo.

La participation sera versée au locataire dans un délai maximal de 3 mois, après contrôle par Advivo de l'exécution des travaux.

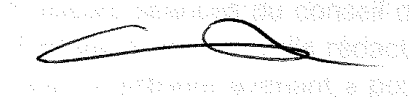
A Vienne, le 2 avril 2008

Pour les associations
de locataires

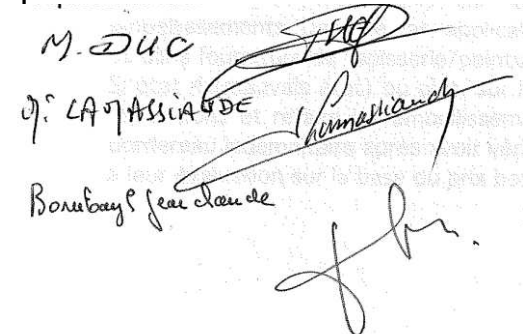
Représentants de la CLCV Isère

M. JOUIN
P.O.


Représentants de la CNL Isère

CHARUEL F


Les administrateurs élus
représentants de locataires

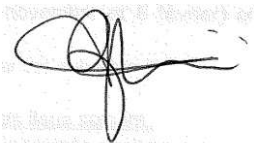
M. DUC
M. LAFASSIADE
Boubaïf Jean Claude


Pour les représentants
d'Advivo

Monsieur Jacques REMILLER
Président d'Advivo



Monsieur Dominique BALINI
Directeur Général



Le locataire
(Avec mention « lu et approuvé »)