Deux-Sèvres Habitat

Office Public de l'Habitat

Edition 2024

Accord Collectif de Patrimoine

SOMMAIRE

Article 1. Objet **3**
Article 2. Etat des lieux d'entrée **3**
Article 3. La visite préalable **3**
Article 4. L'état des lieux de sortie **4**
Article 5. Les réparations locatives **4**
Section 5.01 Nature des réparations locatives 4
Les parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif : 4
Les ouvertures intérieures et extérieures : 5
Les parties intérieures : 5
Installation de plomberie : 5
Equipement d'installation électricité : 5
Autres équipements mentionnés éventuellement au contrat de location : 5
Qualité de service : 6
Section 5.02 Spécificités pour les logements individuels 6
Si votre logement dispose d'une fosse septique : 6
Si votre logement possède un jardin ou quelques autres espaces vert privatifs : 6
Section 5.03 Réparations à la charge du propriétaire 6
Article 6. La notion de vétusté **7**
Section 6.01 Définition des notions de vétusté et de dégradation 7
Section 6.02 Application des abattements en cas de dégradation ou d'usage anormal 7
Section 6.03 Neutralisation et valeur résiduelle 7
Section 6.04 Abattements applicables en cas de dégradation ou d'usage anormal uniquement 7
Section 6.05 Tarification des réparations locatives 8
Article 7. Transformations et aménagements **8**
Section 7.01 Les transformations 8
Section 7.02 Les aménagements 9
Section 7.03 Les équipements spécifiques 9
Les antennes réceptrices « paraboles » : 9
Les antennes émettrices de radio « cibistes » : 10
Article 8. Le solde de votre compte **10**
Article 9. Occupation paisible – sécurité - salubrité **10**
Section 9.01 Le bruit 10
Section 9.02 Les animaux domestiques 10
Section 9.03 Le bon état de propreté du cadre de vie 10
Section 9.04 Le respect de la tranquillité 10
Section 9.05 La sécurité des personnes et des biens 11
Article 10. Dettes locatives – solidarité et cotitularité - Indemnités d'occupation **11**
Article 11. Modification de l'accord **11**
Article 12. Application de l'accord **11**

Entre d'une part,

Les associations représentatives des locataires de l'office public de l'habitat dénommé Deux-Sèvres Habitat à savoir :

La C.S.F. des Deux-Sèvres (Confédération Syndicale des Familles) dont le siège social est situé 2 ter, rue Jules Siegfried 79000 Niort, représentée par sa Présidente en exercice.

La Fédération Départementale de la C.N.L. des Deux-Sèvres (Confédération Nationale du Logement) dont le siège social est situé 9 bis rue Jules Siegfried - BP 3109 – 79012 Niort Cedex, représentée par son Président en exercice.

La C.L.C.V. (Consommation, logement et cadre de vie) dont le siège social est situé 2 Rue Ernest Pérochon - 79200 Parthenay, représentée par sa Présidente en exercice.

L'A.F.O.C. des Deux-Sèvres (Association Force Ouvrière de Consommateurs) dont le siège social est situé à la Maison des Syndicats, 2 bis rue Jules Siegfried - 79000 Niort, représentée par son Président en exercice.

Et d'autre part

Deux-Sèvres Habitat représenté par Monsieur OUVRARD Fabrice, Directeur Général, dont le siège administratif est situé 8 rue François Viète - 79000 NIORT *(siège social sis 7 rue Claude Debussy – 79100 THOUARS), d*énommé « le bailleur ».

Entre les parties il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - Objet

Le présent accord a pour objet de définir les modalités de prise en charge des éventuels travaux de remise en état du logement pendant la durée du bail et lors du départ du locataire, sans déroger aux dispositions des lois n°86-1290 du 23 décembre 1986 et n°89-462 du 6 juillet 1989.

Un exemplaire est remis en mains propres *(et/ou sous forme dématérialisée)* au locataire à l'entrée dans les lieux.

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

Article 2 - Etat des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée est obligatoire et a lieu en même temps que la remise des clés au locataire. Il est réalisé par le bailleur en présence du futur locataire et/ou de son représentant, après signature du bail, réception du dépôt de garantie et remise de l'attestation d'assurance du logement.

Le locataire peut se faire assister ou représenter par la personne de son choix qui doit être munie d'un pouvoir écrit ; le cas échéant, ce représentant peut être membre d'une association de locataires.

En cas d'absence du preneur et/ou de son représentant au rendez-vous d'état des lieux entrant, les clés du logement ne seront pas remises. Un second rendez-vous sera proposé par le bailleur.

L'état des lieux entrant est un constat écrit contradictoire de l'état du logement entre le preneur et le bailleur. Il doit être précis et concerner tous les éléments et équipements des différentes pièces du logement. Toutes les formulations vagues telles que : « bon état d'usage, passable, correct, moyen » sont à éviter. Il convient de leur préférer des termes d'appréciations tels que : « taché, écaillé, fendu, entartré, déchiré, sale, défraîchi, poussiéreux, fissuré, humide, propre, etc… »

Le locataire dispose d'un délai de 10 jours à compter de la date d'état des lieux entrant pour signaler par écrit au bailleur, les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement qui étaient indétectables, ou qui n'ont pas été détectées, lors de l'établissement de l'état des lieux.

Durant le délai d'un mois après le début de la période de chauffe, le locataire pourra demander un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage du logement.

Pour l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat, il est convenu de prendre en compte la date de mise en service des chaufferies collectives.

Article 3 - La visite préalable

Après réception du préavis de départ, une visite préalable est proposée systématiquement par le bailleur au locataire.

Cette visite est donc réalisée entre la date de réception du préavis et la date de résiliation effective du bail. Le bailleur s'engage à donner au locataire « sortant » des conseils afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions.

Elle permet au bailleur et au locataire de s'informer réciproquement sur :

- La nature des travaux à entreprendre dans le logement et leur coût.
- La répartition indicative de leur coût entre le locataire et le bailleur (estimation du coût des réparations locatives établi à l'aide du bordereau de prix et de la grille d'abattement pour vétusté).
- L'éventuelle immobilisation du logement si des travaux plus importants s'avéraient nécessaires.

La visite préalable revêt essentiellement un caractère technique. Le locataire est informé des travaux qui lui incombent avant son départ du logement. Les travaux réalisés dans les règles de l'art par le locataire permettent d'éviter une facturation forfaitaire locative (en tenant compte de la vétusté s'il y a lieu).

La visite du logement doit être effectuée dans de bonnes conditions d'éclairement. Lors de cette visite, le technicien du bailleur rappelle au locataire l'interdiction de laisser tout objet encombrant dans les parties communes ou à l'extérieur, après le déménagement.

A l'issue de la visite préalable, le technicien de Deux-Sèvres Habitat remettra au locataire un document lui indiquant la liste des constats réalisés, ainsi que les travaux ou réparations à effectuer. Ce document non exhaustif revêt un caractère purement informatif (sans valeur contractuelle). En effet, la visite préalable est effectuée dans un logement occupé, en présence de mobilier et certaines dégradations peuvent ne pas être visibles. En outre, des détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date d'état des lieux, notamment à l'occasion du déménagement.

Article 4 - L'état des lieux de sortie

L'état des lieux est obligatoire et est réalisé lors de la restitution des clefs du logement par le locataire et/ou son représentant.

Il s'agit d'un document écrit établi contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire ou son représentant muni d'un pouvoir. Le logement, les parties privatives (caves …) et la boite aux lettres doivent avoir été préalablement vidés.

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

Par principe, le logement doit être restitué en bon état d'entretien et de réparation. A défaut, le bailleur est donc en droit de facturer au locataire sortant le montant dû au titre du nettoyage et des réparations locatives, suivant le bordereau de prix forfaitaire (annexe 1) ou pour les éléments qui ne figurent pas dans ce bordereau, sur la base de prestations identiques précédemment réalisées par Deux-Sèvres Habitat.

Article 5 - Les réparations locatives

La définition légale :

« Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. » (Décret n°87-712 du 26 août 1987).

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

Le locataire est tenu 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 (article 7.c loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Le présent accord prévoit :

- **Une évaluation forfaitaire à partir d'un bordereau de prix** qui est remis au locataire dès la réception de son congé (en annexe 1 au présent accord).

- **Un tableau d'abattements** (article 6.4).

Ces documents sont remis au locataire dès réception de son congé.

Afin d'accélérer l'établissement du solde de tout compte du locataire, les signataires du présent accord conviennent de fixer forfaitairement, suite à l'état des lieux, les sommes dues par le locataire sortant, suivant le bordereau joint en annexe.

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et le locataire sortant, selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal ou par des dégradations volontaires causées par le locataire, ou par un tiers, ou par des animaux.

Section 5.01 - Nature des réparations locatives

Ont notamment le caractère de réparations locatives, les réparations énumérées aux Décrets n°87-712 (liste des réparations locatives) et n°87-713 (liste des charges récupérables) du 26 août 1987.

Ainsi, le locataire doit prendre à sa charge **les dépenses de petit entretien et les menues réparations**.

Le Décret du 26/08/1987 établit une liste non exhaustive de réparations ayant le caractère de réparations locatives, liste reprise en partie ci-dessous :

Les parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif :

- Jardins privatifs : entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines. Taille, élagage, échenillage des haies, arbres et des arbustes. Remplacement des arbustes. Réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

- Auvents, terrasses et marquises : enlèvement de la mousse et autres végétaux.

- Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : dégorgement des conduits.

Les ouvertures intérieures et extérieures :

- Portes et fenêtres : graissage des gonds, paumelles et charnières. Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

- Vitrages : réfection des mastics et remplacement des vitres détériorées.

- Dispositif d'occultation de la lumière, tels que stores et jalousies : graissage et remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames.

- Serrures et verrous de sécurité : graissage et remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

- Grilles de fermeture : nettoyage, graissage et remplacement de boulons, clavettes ou targettes.

Les parties intérieures :

- Plafonds, murs intérieurs et cloisons : maintien en état de propreté. Menus raccords de peinture et tapisseries. Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique. Rebouchage des trous rendus assimilables à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

- Parquets, moquettes et autres revêtements de sols : encaustiquage et entretien courant de la vitrification. Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état. Pose de raccords de moquette et autres revêtements de sols, notamment en cas de taches et de trous.

- Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures : remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture. Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

Installation de plomberie :

- Canalisation d'eau : dégorgement et remplacement notamment de joints et de colliers.

- Canalisation de gaz : entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération. Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

- Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : vidange.

- Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz. Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries. Remplacement des joints et presse-étoupe des robinets. Remplacement des joints, flotteurs cloches des chasses d'eau.

- Eviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire. Remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Equipement d'installation électricité :

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

Autres équipements mentionnés éventuellement au contrat de location :

- Entretien courant et menues réparations des appareils tels que hottes aspirantes, adoucisseurs, pompes à chaleur, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs…

- Menues réparations nécessitées par la dépose de bourrelets.

- Graissage et remplacement des joints des vidoirs.

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

Il est précisé au sein du présent accord que Deux-Sèvres Habitat a contracté plusieurs contrats d'entretien et de maintenance auprès de prestataires et entreprises spécialisées.

Ces contrats portent notamment sur :

- l'entretien des robinetteries, des installations de plomberie et des dispositifs de VMC.

- l'entretien et la maintenance des chaudières gaz individuelles, chauffe-eau gaz collectif et chauffage collectif.

Les interventions relatives à ces contrats sont inclues dans les charges du loyer.

Qualité de service

Dans une démarche de recherche de qualité de service, D.S.H peut proposer aux locataires qui en font la demande, de faire intervenir des entreprises qu'il a dans le cadre de ses marchés d'entretien afin qu'elles réalisent des travaux pour le compte des locataires, à leur charge.

Pour toute question, contactez votre agence de proximité. Un guide synthétique des réparations locatives figure en annexe 2 au présent accord.

Section 5.02 - Spécificités pour les logements individuels

Si votre logement dispose d'une fosse septique :

Elle doit être vidangée tous **les 4 ans** par une entreprise spécialisée. Il s'agit d'une obligation légale à la charge du locataire.

Lors du départ, il sera demandé au locataire un certificat de vidange valide. A défaut de pouvoir produire un certificat de vidange par une société agréée en date de validité, il sera appliqué une un tarif forfaitaire pour vidange de 186,36 euros » *(conformément au bordereau de prix actualisé).*

Si votre logement possède un jardin ou quelques autres espaces vert privatifs :

L'entretien courant à la charge du locataire comprend :
(Textes de référence : article 1754 du Code Civil et Décret n° 87-712 du 26/08/87)

- **L'entretien du gazon :** Le gazon est considéré comme correctement entretenu au niveau de la tonte, si sa hauteur est inférieure à 10 cm. La tonte a lieu de mars à novembre de chaque année. La tonte des gazons comprend l'arrachage et l'évacuation des mauvaises herbes ainsi que des produits de tonte, l'enlèvement des divers déchets (papiers, cailloux, feuilles, bois morts, etc…) et sur les surfaces intéressées, le réensemencement des parcelles de gazon détériorées.

- **L'entretien des haies :** Sauf mention contraire dans un éventuel règlement de lotissement, la hauteur de haie est considérée comme satisfaisante du point de vue de sa hauteur, si elle ne dépasse pas :

  - 2 m de haut pour les haies séparant des voisins,
  - 1,20 m de haut pour les haies séparant de la rue.
  - L'entretien s'effectue une fois au printemps (mai) et une fois en fin de saison (septembre). Il comprend : la taille (le dessus et les deux faces de la haie), le binage, et tous soins nécessaires à la bonne conservation des sujets, y compris les produits de traitement utiles, l'enlèvement des produits de taille en décharge (les feux sont interdits), le remplacement à l'identique des végétaux desséchés, gelés, ou morts.

- **L'entretien des massifs arbustifs, arbres et arbustes :**

L'entretien comprend :

  - la taille (de fin novembre à fin mars en évitant les périodes de gel. Limiter la hauteur des sujets à 4 m maximum) et tous les soins nécessaires au développement harmonieux des végétaux,
  - les traitements utiles,
  - l'enlèvement des produits de taille en décharge (les feux sont interdits),
  - le remplacement à l'identique des arbres ou arbustes morts.

Les conséquences éventuelles dues aux incidents provoqués par les arbres (chêneaux bouchés, chutes de branches…) sont à la charge du locataire.

- **L'entretien des divers éléments existants :**

S'agissant des sols stabilisés (allées, terrasses…), l'entretien comprend :

  - le désherbage selon la réglementation en vigueur pour les sols sablés stabilisés et un traitement anti -mousse pour les pavages et dallages,
  - l'enlèvement des feuilles, le ramassage des papiers et détritus de toute nature, l'apport de sable ou de gravillons identique au support d'origine si nécessaire.

Les potagers devront être correctement entretenus (compris désherbage et enlèvement des détritus).

Important : toute plantation (arbres ou haies) réalisée par le locataire et pouvant engendrer des désordres sur le bâti ou les réseaux enterrés devra être retirée et dessouchée.

Section 5.03 - Réparations à la charge du propriétaire

Les réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure sont à la charge du propriétaire (bailleur).

Il en est de même s'agissant de l'entretien et des réparations dans les parties communes des immeubles.

L'entretien courant des parties communes constitue une charge récupérable au sens du décret 87-713 du 26/08/1987.

Concernant certains bâtiments collectifs à usage d'habitation, après accord entre les locataires occupants et le bailleur, il peut être convenu que l'entretien courant (nettoyage) des parties communes soit réalisé par les locataires. Un tel accord exonère les locataires du paiement des charges tenant à l'entretien des parties communes.

Article 6 - La notion de vétusté

Section 6.01 - Définition des notions de vétusté et de dégradation

En référence à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la **vétusté** s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée ou au temps qui passe. Elle est **à la charge du propriétaire**. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure. La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations définies par le décret 87-712 du 26 août 1987.

A contrario, les **dégradations**, qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, sont **à la charge du locataire**, déduction faite des abattements prévus au tableau figurant à l'article 6.4**,** 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, sauf à avoir lui-même été indemnisé pour lesdites dégradations.

Restent également à la charge du locataire, la vétusté ne s'applique pas :

- Au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés à l'état des lieux d'entrée perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur.
- Aux conséquences d'un défaut de souscription d'assurance couvrant les risques locatifs.
- Aux réparations ayant le caractère de réparation locative, tel que précisé dans le décret 87-712 du 26 août 1987, et ne figurant pas dans le barème des indemnités de remise en état des logements.
- A la totalité de la remise des lieux en l'état initial lorsque ceux-ci ont subi des transformations, sans l'accord écrit de Deux-Sèvres Habitat.
- A la totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène ou de débarras des lieux loués.
- La vétusté ne s'applique pas au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé, sous réserve de la décote de vétusté éventuelle fixée par les compagnies d'assurance.

Section 6.02 - Application des abattements en cas de dégradation ou d'usage anormal :

En cas de dégradation ou d'usage anormal, des abattements pour vétusté sont applicables aux divers éléments de la chose louée.

Les éléments sur lesquels s'appliquent les abattements sont uniquement ceux mentionnés dans le tableau figurant à l'article **6.4** du présent accord.

Les abattements sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés (date d'installation des équipements concernés) et par référence à leur durée de vie théorique figurant dans la grille d'abattement (section 6.04).

L'âge des équipements est établi par l'état des lieux d'entrée éventuellement complété par tout document contradictoire établi en cours de bail. Lorsque l'âge d'un élément ne peut être établi, le montant de l'indemnité sera ramené à la valeur résiduelle définie pour l'élément considéré.

Section 6.03- Neutralisation et valeur résiduelle

Il est prévu une période de neutralisation pendant laquelle aucun abattement pour vétusté n'est appliqué.

Au-delà de la durée de vie théorique, la plupart des matériaux et équipements demeure en état de fonctionnement et d'utilisation, et garde ainsi une valeur résiduelle.

Celle-ci ne sera prise en compte **qu'en cas de dégradation** telle que définie au 2ème alinéa de l'article « Définition des notions de vétusté et de dégradation » du présent accord et constituera alors la partie demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de l'équipement considéré.

Section 6.04 - Abattements applicables pour vétusté en cas de dégradation ou d'usage anormal uniquement.

Voir tableau page suivante.

Section 6.04 Abattements applicables pour vétusté en cas de dégradation ou d'usage anormal uniquement

GRILLE DE VETUSTE

	Abattement sur travaux de remise en état à déduire de la facturation locative en cas de dégradation (*)																												
	Age des matériaux ou des équipements concernés (années révolues)																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
10 ans *Peintures, papiers peints, cabines de douche, revêtements de sol souples (type moquette et PVC), boite aux lettres*			15%	25%	35%	45%	55%	65%	75%	85%	VALEUR RESIDUELLE (2)					VALEUR RESIDUELLE NULLE (3)														
20 ans *Revêtements de sol durs (type parquets et carrelage), faïence, convecteurs électriques*	NEUTRALISATION (1)				10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	VALEUR RESIDUELLE (2)					(3)				
25 ans *Menuiseries, occultations, équipements sanitaires (sauf cabine de douche), radiateurs à circulation d'eau*										10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	VALEUR RESIDUELLE (2)			(3)

(*) Dégradation : détérioration volontaire ou accidentelle, soit à un instant précis, soit dans le temps par négligence ou défaut d'entretien
(1) Période de neutralisation durant laquelle toute dégradation implique le remplacement valeur à neuf
(2) Valeur de l'équipement restant à charge du locataire ayant causé la dégradation au-delà de sa durée de vie théorique fixé à 15 % de la valeur à neuf
(3) Valeur résiduelle nulle ; tout principe de refacturation est abandonné par DSH

Section 6.05 - Tarification des réparations locatives

Le présent accord collectif du patrimoine, une plaquette d'information, et un bordereau de prix forfaitaire sont remis au locataire sortant lors du rendez-vous consacré à la visite préalable. Le bordereau de prix figure en annexe 1 au présent accord.

La grille de durée de vie des équipements et des abattements conventionnels pour vétusté permet d'aménager les conséquences de la prise en compte de la vétusté d'un élément d'équipement, sur la prise en charge financière par le locataire des frais de remise en état ou de réparation consécutifs aux éléments constatés dans l'état des lieux de sortie.

Afin d'accélérer l'établissement du solde de tout compte du locataire, les signataires du présent accord conviennent de fixer forfaitairement les sommes dues par le locataire sortant suivant le bordereau de prix (annexe 1), dont les tarifs feront l'objet d'une actualisation annuelle selon les mêmes modalités de révision de prix que les marchés à bons de commande.

Article 7 - Transformations et aménagements

Section 7.01 - Les transformations

Les transformations sont interdites par la Loi.

Le locataire est obligé **« de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire »** (Art 7 f de la loi du 06/07/1989).

A défaut de cet accord, le bailleur 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 » (article 7 f de la Loi du 6 juillet 1989).

Sont notamment interdits ou soumis à autorisation écrite du propriétaire les travaux suivants :

- Installer des cloisons supplémentaires ou à en abattre.
- Percer une ouverture dans une cloison (qu'elle soit porteuse ou non).
- Percer la dalle lorsque le chauffage s'effectue par le sol.
- Percer les murs ou plafonds lorsque les plaques de plâtre font fonction d'enveloppe d'étanchéité à l'air sur les murs périphériques et plafonds.
- Peindre des motifs bariolés sur les murs.
- Peindre les murs avec des couleurs inhabituelles qui rendraient la relocation plus difficile.
- Peindre la faïence, quel que soit le type de peinture.
- Peindre les huisseries en PVC ou aluminium, quel que soit le type de peinture.
- Appliquer une décoration qui altérerait le support (moquette collée ou clouée sur du parquet, vitrification du parquet).
- Poser du lambris.
- Poser du carrelage.
- Poser de la faïence.
- Poser des dalles au plafond.
- Percer, même de petits trous, dans les huisseries en PVC ou aluminium.
- Remplacer le mélangeur par un mitigeur.
- Installer une cuisine « intégrée ».
- Créer une installation inamovible (W-C…).
- Créer une installation de chauffage autre que celle d'origine (type poêle à bois, cheminée…).
- Remplacer le bac à douche par une baignoire.
- Remplacer la baignoire par un bac à douche.
- Installer une attente de machine à laver.
- Modifier les canalisations gaz ou les installations électriques.
- Ajouter une prise de courant.
- Ajouter un porte-fusible au tableau de répartition.
- Amener l'électricité dans la cave.
- Poser un châssis sur le toit.
- Construire un garage.
- Réaliser un faux grenier dans le garage.
- Planter un arbre.
- Installer un abri de jardin.
- Poser des canisses, claustras ou pare-vues en limite de parcelle ou en doublage de clôture.
- Installer une parabole.
- Installer une terrasse.

Section 7.02 - Les aménagements

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

Exemples d'aménagements : tout embellissement ne nuisant pas à la relocation, comme changer les revêtements de sols, refaire la peinture et le papier peint, poser de la toile de verre sur le mur… *(sans altération du support).*

Cas particuliers des abris de jardin et clôtures :

Les clôtures : Lorsqu'elles ont été autorisées par le bailleur, les clôtures en dur réalisées par le locataire devront être entretenues avec un traitement approprié aux matériaux de constitution de la clôture, bois, métal, grillage… lui permettant ainsi de conserver son aspect d'origine.

Abri de jardin : La construction ou la pose d'un abri de jardin préfabriqué doit faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite auprès du bailleur.

En cas d'autorisation du bailleur :

- L'abri doit être installé à un endroit désigné par le bailleur.
- Le locataire doit obtenir l'autorisation de l'autorité administrative compétente en matière d'urbanisme (pour cela faire une déclaration de travaux auprès des services de la mairie).
- L'abri de jardin ne doit pas excéder une surface de 9 mètres carrés et ne recevoir aucun raccordement au réseau d'eau, gaz ou électricité.
- L'installation doit être entièrement réversible et ne faire appel à aucuns travaux de maçonnerie et ne pas prendre appui sur le bâtiment d'habitation.
- Le locataire doit signaler la fin de la pose de l'abri de jardin au bailleur pour que ce dernier puisse vérifier la conformité de l'installation.
- Le cas échéant, le locataire supporte les conséquences fiscales de son installation. L'abri de jardin doit être démonté par le locataire à la fin du bail et les lieux remis à l'état initial.

Section 7.03 - Les équipements spécifiques

■ **Les antennes réceptrices « paraboles » :**

L'installation d'une antenne de type parabole pour desservir la réception télévisuelle d'un logement collectif doit faire l'objet d'une demande écrite d'autorisation auprès du bailleur.

En cas d'autorisation du bailleur :

- L'installation est réalisée aux frais du locataire dans le respect de la sécurité des passants et de la préservation de l'état du patrimoine immobilier. A la fin des travaux, une copie de la facture de l'entreprise est adressée au bailleur.
- Aucune fixation sur les murs de façade du bâtiment n'est admise. L'antenne ne doit pas être fixée à un garde-corps de balcon, ni faire saillie par rapport au nu extérieur du balcon.
- La pénétration dans l'immeuble est réalisée sans percement (câble plat « passe-fenêtre » ou utilisation de gaines techniques ou fourreaux existants à l'exclusion des gaines non prévues à cet usage – cheminées, ventilations – gaines de gaz, etc…) et sous goulotte dans les parties apparentes.
- Les systèmes de fixations du réflecteur (ou parabole) doivent être réalisés sans atteinte à l'étanchéité ou au gros-œuvre et vérifiés régulièrement par un professionnel (vérification au minimum annuelle).
- L'antenne ne doit desservir que le logement du locataire et son usage doit être uniquement familial.
- Le locataire fait son affaire personnelle des réglages de l'antenne dans le cas où elle aurait été déplacée par des entreprises effectuant des travaux pour le compte de Deux-Sèvres Habitat.
- L'installation ainsi réalisée est couverte par l'assurance du locataire dans le cadre de la responsabilité civile et une attestation en cours de validité doit être fournie. En cas de sinistre pouvant survenir du fait de malfaçons ou d'accidents liés à ces transformations, le bailleur sera amené à agir en recherche de responsabilité.

Au départ du logement, l'installation doit être entièrement démontée par le locataire et les locaux privatifs ainsi que les parties communes doivent être remis dans leur état d'origine ; faute de quoi, les travaux seront effectués par le bailleur aux frais exclusifs du locataire.

Les antennes paraboles, dont le diamètre du réflecteur est supérieur à un mètre, sont soumises à une déclaration préalable de travaux en Mairie. Cette démarche est effectuée par le locataire. En cas d'accord, l'autorisation éventuelle délivrée par Deux-Sèvres Habitat est suspendue à la production d'une copie du récépissé de déclaration en Mairie.

■ **Les antennes émettrices de radio « cibistes » :**

Aucune antenne individuelle émettrice de radio, cibiste ou autre, ne peut être installée par le locataire sans autorisation expresse et écrite du bailleur, sur demande écrite.

En l'absence de cette autorisation, le bailleur est autorisé à déposer, ou à faire déposer l'installation en cause.

Pour chaque logement, le raccordement au service de base de l'antenne hertzienne de télévision collective est obligatoire, lorsqu'elle existe.

Cette obligation du bailleur vise également le service de base du réseau câblé lorsqu'il existe.

Article 8 - Le solde de tout compte

Le bailleur adresse au locataire sortant un arrêté définitif de son compte.

Les sommes dues au titre des loyers, charges et réparations locatives, sont déduites du dépôt de garantie.

Si le solde est en faveur du locataire, le dépôt de garantie est restitué au locataire sortant dans le mois suivant son départ, après déduction des sommes éventuellement dues.

Si le solde est en faveur du bailleur, à réception du solde de tout compte, le locataire procèdera au règlement des sommes restant à payer ou mettra en place un échéancier adapté à ses ressources, et ce dans un délai d'un mois afin de payer les sommes dues.

Article 9 - Occupation paisible – sécurité - salubrité

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

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

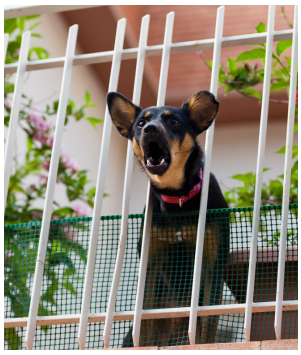
A défaut, le locataire sera tenu responsable de tout trouble de voisinage ou toute nuisance créée par ces personnes.

Section 9.01 - Le bruit

Le locataire et les occupants du logement ne doivent pas créer des sources anormales de **bruit**, que ce soit pendant la journée ou pendant la nuit (chaîne hi-fi, télévision, claquements de portes, déplacements de chaises, bruits de talons de chaussures, cris, disputes, jeux d'enfants dans les parties communes, animaux domestiques…).

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

Section 9.02 - Les animaux domestiques



Le locataire ne peut posséder qu'un seul **animal domestique** qui ne doit pas divaguer dans les parties communes de l'immeuble ou sur la voie publique. De plus, cet animal ne doit être ni sale ni bruyant ni querelleur. Cet animal ne doit pas être laissé sur le balcon du logement (s'il en existe un) pour éviter toutes souillures.

Le bailleur se réserve, le droit en cas de manquement de la part du locataire, de faire intervenir tout service compétent pour faire les constats nécessaires dans l'intérêt des animaux.

Section 9.03 - Le bon état de propreté du cadre de vie

Le locataire s'interdit :

- de jeter ou lancer des ordures ménagères, détritus ou mobilier usager par les fenêtres ou balcons du logement ;
- de déposer les papiers et prospectus dans les corbeilles mises en place dans les halls d'entrées ;
- de jeter par terre dans la cage d'escalier les papiers gras et mégots de cigarettes ;
- d'étendre le linge de façon visible de l'extérieur en façade d'immeuble ;
- de déposer sur les paliers, dans les cages d'escaliers, coursives, balcons, halls d'entrée, accès, locaux communs non prévus pour cet usage, **les vélos, cyclomoteurs, caddies, déchets domestiques divers, sacs d'ordures ménagères…**

Le locataire s'engage à respecter l'entretien et **l'état permanent de propreté des parties communes** (paliers, cages d'escaliers, couloirs de cave…).

Section 9.04 - Le respect de la tranquillité

Il appartient à chaque locataire de respecter la tranquillité et la liberté des autres, d'être tolérant lorsque la gêne n'a pas un caractère anormal ou répétitif, de chercher à dialoguer sans être agressif ou se sentir agressé.

Section 9.05 - La sécurité des personnes et des biens

Le locataire s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il ne doit pas utiliser d'appareils dangereux, ne pas détenir de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant autorisés par les règlements de sécurité.

Les systèmes permettant l'ouverture des trappes de désenfumage ne doivent pas être actionnés, sauf en cas de réel incendie.

Les vélos, poussettes, jouets pour enfants entreposés dans le hall d'entrée, ne doivent pas entraver la circulation des personnes, notamment en cas d'évacuation urgente de l'immeuble.

En résidence collective, il ne doit pas utiliser d'appareils à fuel, ni bouteille de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse du bailleur.

Sur les espaces extérieurs, le locataire doit respecter les indications données par les panneaux de signalisation routière et ne pas stationner aux endroits interdits (voies d'accès pompiers, places handicapées, accès garage d'un autre résident…).

Le locataire doit veiller au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques contrôlées, évitant qu'elles ne soient bouchées, doit faire ramoner les cheminées à ses frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur. De la même manière, il doit tenir en parfait état de fonctionnement, les écoulements d'eau, canalisations, l'installation individuelle de chauffage et d'électricité.

Il s'interdit de jeter des déchets, détritus ou débris dans les éviers, WC et baignoires.

Le locataire doit utiliser les locaux destinés au stockage des ordures ménagères mis à sa disposition au sein de l'immeuble ou containers.

En cas d'existence de colonnes vide-ordures à l'intérieur du logement, il doit en faire un usage normal en évitant d'obstruer les conduits. Les projections de bouteilles, objets encombrants, liquides divers, matières solides… sont formellement interdites.

Le locataire doit respecter les règlements sanitaires départementaux sur **la déclaration des maladies contagieuses**, la destruction **des parasites, rats, souris et insectes**, le nettoyage et la désinfection.

Le locataire autorise **les représentants du bailleur** à pénétrer dans les lieux loués sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives, notamment en cas d'obstruction des conduits vide-ordures. En contrepartie, le bailleur s'engage à mettre 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

Article 10 - Dettes locatives – Solidarité et cotitularité – Indemnités d'occupation

La solidarité joue pleinement pour le paiement des dettes résultant du contrat de location, qu'il s'agisse du paiement des loyers ou indemnités d'occupation, des charges ou des réparations locatives.

Le bailleur peut, soit poursuivre indifféremment l'un des cotitulaires du bail, soit les poursuivre tous ensemble. Le cotitulaire, poursuivi seul, ne peut se soustraire à la demande de paiement intégral de la dette.

En cas de maintien dans les lieux après résiliation du bail, le preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer majoré de 10% et des acomptes de charges, jusqu'à complète libération des locaux (logement vidé et clefs restituées au bailleur).

Tous les frais inhérents à cette procédure seront mis à la charge du preneur défaillant.

Article 11 - Modification de l'accord

Les parties signataires conviennent que le présent accord pourra être modifié ou amendé par voie d'avenant dans le respect du parallélisme des formes et procédures applicables aux Accords Collectifs du Patrimoine.

Article 12 - Application de l'accord

Le présent accord **prendra effet à compter du 1er mars 2021**. Il est applicable pour une durée d'un an à compter de sa date de prise d'effet.

Il s'appliquera aux contrats de location en cours. Un exemplaire est remis à chaque locataire entrant.

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

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

Liste des annexes :

- *Annexe 1 Bordereau de prix forfaitaire - tarification des réparations locatives;*
- *Annexe 2 : Guide synthétique des réparations locatives.*

Fait à Niort, en 2 exemplaires originaux, le 1er décembre 2020.

- ***Les Associations représentatives des locataires***

AFOC

Jean Marie PHELIPPEAU

CLCV

PINTAUD ALAIN

CNL

Franchetaux Michel

CSF

Andrée MAINGUET

- **Le bailleur**

Deux-Sèvres Habitat
Le Directeur Général,
Fabrice OUVRARD

Deux-Sèvres Habitat
Office Public de l'Habitat

ANNEXE 1

Bordereau de prix forfaitaire – tarification des réparations locatives

Applicable du 1er janvier au 31 décembre 2024

Bordereau actualisable au 1er janvier de chaque année

Libellé des travaux	Unité	Prix T.T.C.
CARRELAGE/FAÏENCE		
Remplacement de faïence y compris dépose et enlèvement de l'existant	m²	125,55 €
Réfection de cloison en plaque de plâtre y compris raillage	m²	50,28 €
Dépose de cloison de plâtre y compris enlèvement de l'existant	m²	44,52 €
Remplacement de carrelage y compris enlèvement de l'existant	m²	120,77 €
Remplacement de plinthe carrelée y compris enlèvement de l'existant	ml	41,22 €
Remplacement joint silicone sur appareils sanitaire y compris enlèvement du joint existant	ml	20,96 €
Remplacement d'une trappe de visite habillage baignoire	u	85,22 €
Remplacement des joints de faïence	m²	50,64 €
MENUISERIE		
Remplacement de porte palière	u	306,94 €
Remplacement de porte de placard	u	318,68 €
Remplacement roulette de placard	u	41,15 €
Remplacement rail de guidage porte de placard	ml	63,23 €
Remplacement d'un plan de travail	m²	183,30 €
Vérification, mise en jeu de porte ou fenêtre	u	42,22 €
Remplacement de gonds, paumelles, charnières	u	24,43 €
Remplacement d'une plinthe bois	ml	12,02 €
Remplacement trappe de visite accès comble ou gaines techniques	u	104,42 €
Remplacement d'une dalle de faux plafond	m²	20,81 €
Remplacement de porte intérieure	u	213,06 €
Remplacement meuble sous évier	u	522,91 €
Remplacement étagère meuble sous évier	u	50,90 €
Remplacement de porte de meuble sous évier	u	137,84 €
Placage de chant du meuble sous évier	ml	42,91 €
Remplacement de quincaillerie du meuble sous évier	u	24,15 €
Remplacement d'une fenêtre, porte fenêtre, baie vitrée	u	841,93 €
Remplacement béquillage de menuiserie	u	42,08 €
Remplacement d'un mécanisme d'ouverture de fenêtre, porte fenêtre	u	84,39 €
Habillage baignoire	m²	171,14 €
Remplacement d'un store occultant sur châssis (type velux).	u	150,60 €
Remplacement d'un joint d'étanchéité de menuiserie	ml	8,18 €
Remplacement d'un butoir de porte	u	18,85 €
Remplacement d'une manivelle de volet roulant	u	102,34 €
Remplacement d'arrêt de volet	u	25,46 €
Ouverture de porte	u	55,06 €
Rebouchage trou sur menuiserie	u	27,35 €
Ponçage de parquets y compris huilage	m²	24,49 €
Remplacement d'un moraillon	u	29,66 €
Remplacement d'une grille d'air sur menuiserie	u	69,64 €
Remplacement d'une porte de cave	u	207,57 €
Remplacement d'un portail garage	u	1 601,97 €
Remplacement de motorisation de menuiserie	u	586,27 €
Vérification de motorisation de menuiserie	u	53,28 €
Remplacement de parclose menuiserie	ml	50,90 €

PEINTURE TAPISSERIE		
Réfection de peintures murs ou plafond	m²	12,99 €
Réfection de peintures boiseries	m²	11,88 €
Remplacement de papier peints y compris dépose et travaux préparatoires	m²	17,08 €
Fourniture et pose de toile de verre	m²	21,89 €
Réfection d'une peinture de radiateur	u	66,75 €
Remplacement de toile de verre y compris dépose et travaux préparatoires	m²	30,65 €
Fourniture de papier vinyle	m²	15,18 €
Rebouchage d'un trou sur mur ou plafond	u	19,25 €
Trou de cheville	u	3,60 €
Réfection totale peintures/revêtements mural cuisine	forfait	749,69 €
Réfection totale peintures/revêtements mural séjour	forfait	1 079,29 €
Réfection totale peintures/revêtements mural salle de bains	forfait	606,24 €
Réfection totale peintures/revêtements mural WC	forfait	278,58 €
Réfection totale peintures/revêtements mural chambre	forfait	826,71 €
Réfection totale peintures/revêtements mural couloir	forfait	630,36 €
Réfection totale peintures/revêtements mural entrée	forfait	428,74 €
Réfection totale peintures/revêtements mural cellier	forfait	292,40 €
VITRERIE		
Remplacement d'une vitre simple	m²	86,99 €
Remplacement du mastic d'une vitre	ml	8,89 €
Remplacement d'un vitrage sécurit garde-corps	m²	402,34 €
Remplacement d'un verre sécurité autre	m²	97,38 €
Remplacement d'un double vitrage	m²	170,09 €
Remplacement d'un vitrage polycarbonate (type Plexiglass)	m²	224,40 €
REVÊTEMENT DE SOLS		
Remplacement de revêtement de sol en dalles ou lés	m²	48,26 €
Remplacement d'une barre de seuil normale	ml	14,95 €
Remplacement de moquette y compris dépose et enlèvement	m²	38,49 €
Remplacement de plinthe plastique	ml	18,66 €
Ressouder un joint de sol y compris recollage	ml	11,42 €
Petite dégradation sur revêtements de sol	u	14,70 €
SERRURERIE		
Remplacement de verrou sur porte palière	u	44,19 €
Remplacement d'une boite aux lettres	u	73,42 €
Remplacement de porte boite aux lettres	u	59,75 €
Remplacement serrure boite aux lettres	u	30,09 €
Remplacement de porte étiquette boite aux lettres	u	20,50 €
Remplacement d'un judas optique	u	13,15 €
Remplacement d'un cylindre	u	28,54 €
Reproduction d'une clef	u	16,86 €
Remplacement d'un badge	u	30,40 €
Remplacement d'un émetteur	u	63,22 €
Remplacement d'un arceau de parking	u	174,87 €
PLOMBERIE CHAUFFAGE		
Remplacement d'une grille de ventilation simple	u	58,23 €
Remplacement d'une bouche VMC	u	116,21 €
Remplacement flexible gaz garantie à vie	u	102,77 €
Traitement d'un éclat sur appareil sanitaire	u	16,97 €
Détartrage d'un appareil sanitaire	u	34,91 €
Débouchage d'un appareil sanitaire	u	70,21 €
Remplacement de robinetterie	u	119,36 €
Remplacement d'un siphon	u	36,68 €

Remplacement bouchon de vidage	u	14,30 €
Remplacement d'un système de vidage	u	83,09 €
Remplacement d'un flexible de douche	u	30,38 €
Remplacement d'une douchette	u	33,88 €
Remplacement d'un support de douche	u	72,46 €
Remplacement d'une paroi de douche	u	570,25 €
Remplacement d'un lavabo	u	186,72 €
Remplacement d'un évier	u	313,97 €
Remplacement d'une cuvette WC	u	212,90 €
Remplacement d'un réservoir de chasse d'eau	u	150,73 €
Remplacement d'un abattant WC	u	54,59 €
Remplacement d'un tuyau d'évacuation des gaz brulés	u	72,32 €
Remplacement d'un radiateur avec accessoires	u	489,72 €
Remplacement d'accessoire de radiateur	u	83,31 €
Remplacement d'un répartiteur de frais de chauffage	u	32,10 €
Remplacement d'un compteur d'énergie thermique	u	198,45 €
Vidange fosse septique – eaux usées	u	210,79 €
ÉLECTRICITÉ		
Remplacement d'un détecteur autonome avertisseurs de fumée	u	43,33 €
Remplacement d'un fusible, d'un porte fusible	u	20,54 €
Remplacement d'un disjoncteur	u	35,68 €
Remplacement d'un bouton de sonnerie	u	25,64 €
Remplacement d'un carillon de sonnerie	u	40,66 €
Remplacement d'une applique	u	63,01 €
Remplacement d'un spot encastré	u	51,32 €
Remplacement d'un plafonnier	u	54,49 €
Remplacement d'un détecteur de mouvement	u	94,92 €
Remplacement d'un interrupteur	u	32,26 €
Remplacement d'une prise de courant	u	26,07 €
Remplacement d'une prise TV	u	36,00 €
Remplacement d'une prise téléphone	u	30,99 €
Remplacement douille y compris fiche	u	26,69 €
Remplacement de moulure	ml	20,29 €
Remplacement d'un combiné interphone	u	100,78 €
Remplacement d'un convecteur	u	345,92 €
NETTOYAGE		
Enlèvement encombrants y compris élimination	m3	108,52 €
Nettoyage d'un logement T1	forfait	230,10 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	115,05 €
Nettoyage d'un logement T2	forfait	289,32 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	144,66 €
Nettoyage d'un logement T3	forfait	338,35 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	169,17 €
Nettoyage d'un logement T4	forfait	380,60 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	190,30 €
Nettoyage d'un logement T5	forfait	422,86 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	211,43 €
Nettoyage d'un logement T6	forfait	468,51 €
Majoration 50 % pour encrassement, désinfection	forfait	234,25 €
Nettoyage toutes surfaces	m²	1,78 €
Décapage toutes surfaces	m²	3,54 €
Nettoyage et cirage parquet	m²	5,47 €
Nettoyage d'équipement	u	2,83 €
Désinsectisation d'un logement	u	70,13 €

JARDINS -EXTÉRIEURS		
Tonte de pelouse	m²	0,93 €
Regarnissage de pelouse	m²	2,83 €
Désherbage	m²	2,09 €
Taille de haie	ml	24,36 €
Élagage d'arbres/arbustes	u	508,44 €
Abattage d'arbre y compris dessouchage	u	804,22 €
Regarnissage de gravillons ou autre	m²	22,19 €
Remplacement de plaque de regard	u	33,59 €
Remplacement tuyau de descente EP.	ml	23,26 €
Remplacement grillage	ml	23,75 €
Remplacement piquet de clôture	u	25,81 €
Remplacement fil tendeur de clôture	ml	3,96 €
Remplacement d'un poteau de clôture ciment	u	107,46 €
TAUX HORAIRE		
Coût horaire main d'œuvre	heure	40,30 €

ANNEXE 2

Guide illustré des réparations locatives

Qui répare, qui entretient ?

Deux-Sèvres Habitat
Office Public de l'Habitat

Guide illustré des réparations locatives

Selon le Décret n°87-712 du 26 août 1987

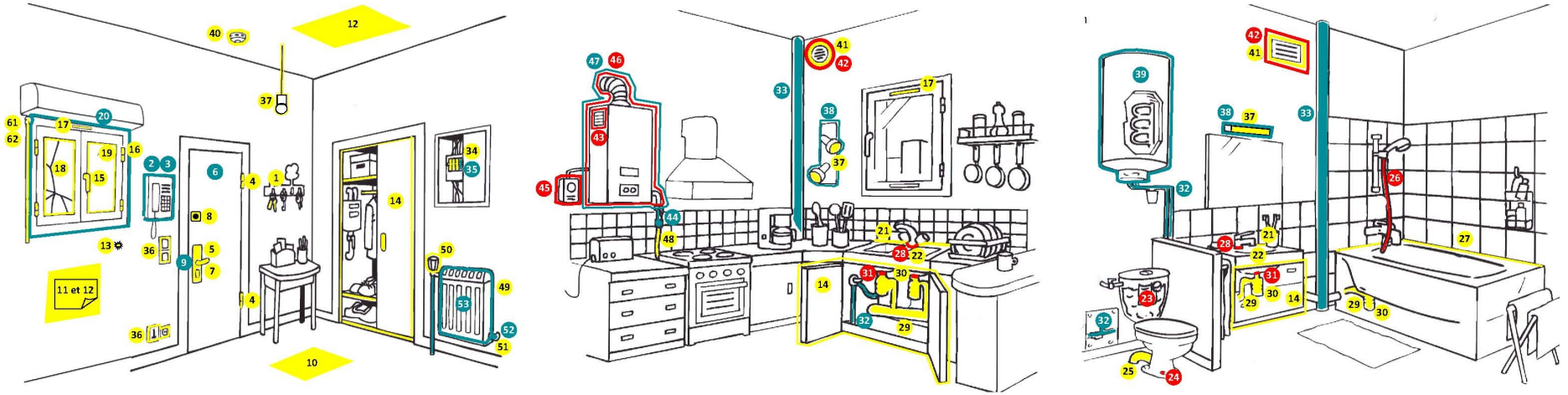
En tant que locataire, vous devez effectuer l'entretien courant et les menues réparations de votre logement afin de le conserver en bon état, prévenir les dégradations et ainsi, améliorer votre confort et votre sécurité. Ce guide illustre les interventions, prévues par le Décret de 1987, qui sont à la charge du locataire et celles qui sont à la charge de Deux-Sèvres Habitat.

Les indications des réparations locatives s'appliquent à un usage normal des lieux. En cas de négligences, de dégradations volontaires ou accidentelles, les travaux restent à l'entière charge des locataires.

Illustrations : Commission nationale de concertation du Ministère de la Cohésion des Territoires

A LA CHARGE DU LOCATAIRE	PRIS EN CHARGE DANS LE CONTRAT D'ENTRETIEN *Interventions prévues dans le cadre des contrats d'entretien et prises en charge dans les acomptes de charges des locataires*	A LA CHARGE DE DEUX-SEVRES HABITAT

ⓘ **Les indications s'appliquent à un usage normal des lieux. En cas de négligences, de dégradations volontaires ou accidentelles, les travaux restent à l'entière charge des locataires.**



Clés, émetteurs et badges

1	Remplacement

Interphone et sonnette

2	Remplacement du boîtier et/ou du combiné (hors bouton de sonnette : charge locataire)
3	Entretien de fonctionnement

Portes, serrures et barillets

4	Graissage des gonds, paumelles et charnières
5	Poignée : entretien, remplacement
6	Remplacement de la porte d'entrée
7	Graissage et remplacement de petites pièces de serrurerie
8	Remplacement des barillets et/ou des verrous
9	Remplacement du système complet de serrurerie

Sol

10	Entretien et pose de raccords : parquet, dalles, linoléum, moquette

Plafonds et murs

11	Maintien en état de propreté
12	Menus raccords de peinture, tapisseries
13	Rebouchage des trous

Placards et meubles

14	Entretien, graissage et remplacement des tablettes, tasseaux et des systèmes de fermeture

Fenêtres

15	Entretien et réparation de la poignée
16	Graissage des gonds, paumelles et charnières
17	Nettoyage de la grille d'entrée d'air
18	Remplacement des vitres cassées
19	Remplacement des joints et mastics vétustes
20	Remplacement

Evier - lavabo

21	Remplacement des joints silicone
22	Nettoyage des dépôts de calcaire

WC

23	Remplacement des joints pipe, joints, colliers, réservoir et du mécanisme de chasse d'eau
24	Remplacement des fixations au sol
25	Débouchage des évacuations

Douche et baignoire

26	Remplacement du flexible de douche, de la douchette et du support (tringle)
27	Remplacement des joints silicone

Robinetterie

28	Remplacement de joints, clapets, mousseurs, col de cygne et presse-étoupe

Evacuation et arrivée d'eau

29	Débouchage des évacuations (éviers, douches, baignoires, lavabo)
30	Entretien et débouchage des siphons
31	Remplacement des joints, colliers, siphons, vidages et bondes
32	Conduit d'alimentation d'eau : remplacement
33	Colonne d'eau usée : remplacement

Tableau électrique

34	Remplacement des fusibles
35	Remplacement des coupe-circuits

Interrupteurs, prises électriques, téléphoniques et prises TV

36	Entretien et remplacement

Douilles, ampoules et goulottes

37	Entretien et remplacement

Appliques

38	Remplacement

Ballon électrique

39	Remplacement, dépannage et entretien

Détecteur de fumée

40	Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, ...)

Grilles de ventilation

41	Nettoyage - débouchage

VMC - VNR

42	Entretien général

Chaudière

43	Nettoyage de la grille
44	Remplacement du ROAI (robinet de coupure gaz)
45	Entretien du thermostat d'ambiance (hors remplacement des piles : charge locataire)
46	Entretien annuel par un professionnel
47	Remplacement

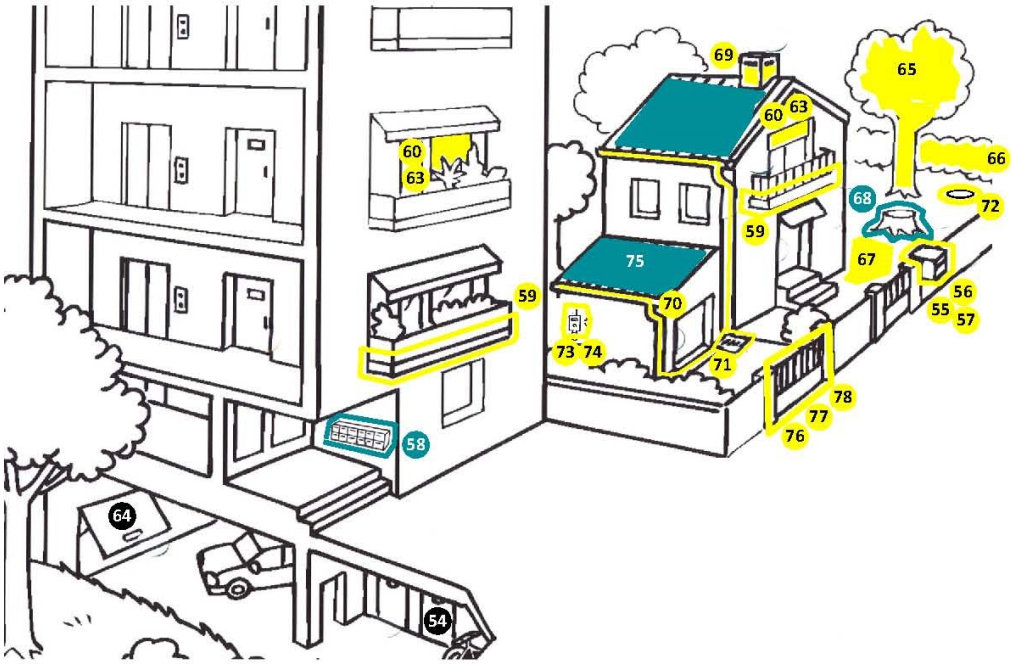
Alimentation gaz

48	Remplacement du flexible selon date limite d'utilisation (sauf flexible garanti à vie)

Radiateurs

49	Entretien des fixations
50	Remplacement du robinet thermostatique et tête thermostatique
51	Purge (uniquement si chauffage individuel)
52	Purge (si chauffage collectif)
53	Remplacement du radiateur

A LA CHARGE DU LOCATAIRE	PRIS EN CHARGE DANS LE CONTRAT D'ENTRETIEN	A LA CHARGE DE DEUX-SEVRES HABITAT



EXTERIEURS

Porte de caves

54	Voir rubrique « portes, serrures et barillets »

Boîte aux lettres

55	Entretien de la porte de la boîte aux lettres
56	Remplacement de la serrure et des gonds
57	Remplacement des clés
58	Remplacement des batteries de boîtes aux lettres

Balcon et Terrasse

59	Nettoyage - débouchage de l'évacuation - démoussage

Volets et stores

60	Graissage et entretien courant
61	Entretien du mécanisme de commande *(voir page intérieure)*
62	Remplacement de la manivelle, des petites pièces et des accessoires *(voir page intérieure)*
63	Remplacement de quelques lames ou du volet

Porte de garage individuel

64	Voir rubrique « portes, serrures et barillets »

MAISON INDIVIDUELLE

Arbres, pelouses et haies

65	Elagage des arbres
66	Taille des haies et des arbustes
67	Tonte de la pelouse et désherbage des allées
68	Abattage

Cheminée

69	Ramonage

Gouttières, chéneaux, descentes d'eaux pluviales

70	Débouchage, nettoyage
71	Entretien de la grille d'évacuation des eaux pluviales

Fosse septique

72	Vidange - entretien

Compteur d'eau individuel

73	Entretien et accessibilité au compteur
74	Protection contre le gel

Toiture

75	Entretien - réparation

Portillon, grille et clôture

76	Nettoyage, réparations et graissage
77	Remplacement des boulons, targettes, clavettes et arrêtoirs au sol
78	Entretien courant du grillage