



ACCORD COLLECTIF RELATIF AU DÉPART DU LOCATAIRE

Conclu entre :

Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine d'HABITAT 77, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, membres du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine d'HABITAT 77,
d'une part,

et :

HABITAT 77, Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne, dont le siège social est situé à Melun (77000) 10, avenue Charles Péguy, représenté par Monsieur Paul Gibert, directeur général,
d'autre part,

■ Champ d'application de l'accord

Le présent accord a pour objet de définir, sur l'ensemble des logements gérés par HABITAT 77 :

- ❶ Les formalités de départ du locataire
- ❷ La visite conseil et l'état des lieux de sortie
- ❸ La vétusté, les dégradations et les indemnités de réparations locatives
- ❹ L'établissement du décompte définitif de sortie
- ❺ Les voies de recours pour le locataire sortant
- ❻ La communication, le suivi et la durée de l'accord révisé

■ PRÉAMBULE

Le présent document annule et remplace, à compter de son entrée en vigueur, l'accord relatif au départ du locataire conclu avec les associations représentatives des locataires de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne en date du 15 juin 2012. Le présent accord collectif est négocié avec les associations de locataires membres du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine d'HABITAT 77 selon les dispositions de l'Article 42 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Cet accord rappelle que les locataires et propriétaires ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ d'un locataire se déroule dans les meilleurs délais et la plus grande clarté possible. Cela suppose de part et d'autre une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties, mais aussi une approche rationalisée de l'exploitation des constatations figurant dans les états des lieux. Un exemplaire du présent accord est remis à chaque locataire lors de son entrée dans les lieux et constitue une annexe au contrat de location.

Cet accord sera également disponible sur le site internet d'HABITAT 77 (www.habitat77.net) et à disposition dans tous les lieux d'accueil d'HABITAT 77.

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des immeubles locatifs gérés, actuellement ou à venir, par HABITAT 77. Les clauses de ce présent accord s'appliquent aux contrats de locations en cours et aux contrats à venir.

ARTICLE I – Les formalités de départ du locataire et les délais de préavis

L1.1 Les formalités de départ du logement:

Par départ du locataire, on entend son départ définitif du patrimoine d'HABITAT 77 ou sa mutation dans un autre logement géré par HABITAT 77. Conformément à l'article 15-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié, le congé du locataire doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement à un préposé administratif du bailleur (à l'exclusion du gardien ou d'un employé d'immeubles). Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. Le congé doit être donné par les deux conjoints si le logement est occupé par un couple marié, par tous les cotitulaires, ou tous les signataires d'un pacs.

Le locataire doit veiller à donner également congé des éventuelles annexes du logement loué (garage, box, etc.) s'il souhaite mettre fin à ces baux.

L1.2 Les délais de préavis applicables sont les suivants:

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire.

Le préavis est réduit à un mois, sur production du justificatif annexé au courrier du congé, dans les cas suivants définis par l'Article 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989:

- ▶ Si le logement est situé dans une commune comprise dans une zone d'urbanisation (zone tendue) définie par l'article 17 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret.
- ▶ En cas d'obtention d'un premier emploi de mutation professionnelle, de perte d'emploi, ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- ▶ Pour le locataire dont l'état de santé, attesté par un certificat médical, justifie un changement de domicile;
- ▶ Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé (AAH);
- ▶ Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation;
- ▶ Le préavis est également ramené à un mois par l'Article L442-6-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) rappelé ci-après. Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290

du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 441-1 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois;

- ▶ Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui.

Pour les conjoints, cotitulaires et signataires d'un pacs, il suffit que l'un d'eux réponde aux conditions ci-dessus pour que le préavis soit réduit à un mois.

Si le bénéficiaire évoque un cas de préavis réduit, il doit le motiver et en justifier lors du dépôt de sa lettre de congé, en fournissant les pièces attestant de la situation invoquée.

L1.3 La date de fin de préavis et l'information au locataire sortant:

Le préavis court à compter de la date de réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre contre récépissé. HABITAT 77 reçoit quotidiennement le courrier, et calcule la date de sortie en fonction du délai de préavis applicable. HABITAT 77 informe par écrit le locataire sortant:

- ▶ De la date de fin de préavis;
- ▶ De la date de l'état des lieux de sortie et lui communique la grille de vétusté annexée au présent accord et les informations relatives à l'apurement des charges locatives récupérables. HABITAT 77 propose également une date et une heure pour effectuer une « visite conseil » du logement au locataire.

HABITAT 77 fixe des horaires de rendez-vous, soit directement, soit en concertation avec le locataire sortant, pour organiser une restitution du logement dans les meilleures conditions de satisfaction pour les deux parties. Ces rendez-vous ne peuvent être fixés que les jours ouvrables, et durant les heures normales de travail des personnels d'HABITAT 77.

L1.4 Les obligations du locataire sortant durant la période de préavis:

Le locataire sortant doit permettre la visite de son logement dans la limite de deux heures par jour (jours ouvrables), hors dimanche et jours fériés en vue d'une nouvelle location. Il peut informer directement l'agence de ses heures de présence afin de faciliter la visite des lieux.

A défaut d'accord du locataire pour fixer cet

horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 h à 19 h du lundi au samedi inclus.

Si un candidat au logement se présente au domicile du locataire sortant afin de le visiter, celui-ci devra être en possession d'un bon de visite ou d'une proposition de logement en bonne et due forme, émis par HABITAT 77. Le locataire qui a donné congé, est redevable du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis, sauf si le logement vient à être occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur, conformément à l'article 15-1 de la loi du n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le locataire sortant doit continuer à entretenir son logement durant la période de préavis.

Une fois le congé du logement remis au bailleur, et enregistré par ce dernier, le locataire ne peut revenir sur sa décision, qu'en cas d'accord préalable du bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

ARTICLE II – Visite Conseil et Etat des lieux de sortie

2.1 La visite-conseil:

Préalablement à l'état des lieux de sortie, HABITAT 77 propose systématiquement à ses locataires une visite conseil, aussi appelée « pré-état des lieux ».

La visite conseil est informative et n'a aucune valeur juridique.

La visite conseil peut ne pas être effectuée à la demande du locataire. Celui-ci doit en informer son agence dans les meilleurs délais.

L'objet de cette démarche est de visiter le logement en présence du locataire sortant afin, d'une part, de l'informer de ses obligations et d'autre part, de chiffrer à titre indicatif et approximatif, le montant qui lui sera imputé au vu de l'état du logement. Cette visite s'effectue en présence des meubles, ce qui empêche un chiffrage exact, d'où les réserves mentionnées.

Cette visite donne lieu à l'établissement d'un document signé des deux parties, et à la communication des informations relatives à l'apurement des charges locatives récupérables.

Cette signature n'engage ni le locataire, ni le bailleur, au vu des réserves. Elle permet de constater qu'il a pris connaissance du chiffrage et des travaux de remise en état qui lui seraient imputés au cas où, lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, le logement serait remis dans un état similaire à celui constaté lors de la visite conseil.

Le locataire devra faire en sorte que le

logement soit rendu conformément aux préconisations de la visite conseil.

Si le locataire effectue les travaux lui-même, il devra faire en sorte qu'ils soient réalisés dans les règles de l'art et aux normes en vigueur.

2.2. L'état des lieux de sortie :

Conformément à l'article 3-2 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise et lors de la restitution des clés, ou, à défaut, par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixe les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

L'établissement d'un état des lieux de sortie est obligatoire. Le bailleur n'acceptera de l'effectuer que dans un logement vidé de tout meuble et tout occupant.

Le locataire peut se faire assister par toute personne de son choix et notamment par les représentants des associations de locataires. Il peut également se faire représenter par les mêmes personnes en cas d'absence le jour de l'état des lieux de sortie. Dans ce cas, le représentant du locataire doit disposer d'une procuration et d'une pièce d'identité qu'il remet au personnel d'HABITAT 77 chargé de l'état des lieux.

L'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive. Il doit donc décrire le logement et constater son état de conservation.

L'état des lieux de sortie est établi sur support papier ou sous forme électronique, remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature. Il est établi en autant d'exemplaires que de parties.

A l'issue de l'établissement de l'état des lieux de sortie, le locataire ou son représentant, restituera au représentant du bailleur tous les moyens d'accès (clés, badges, cartes) qu'il avait reçus.

ARTICLE III - Vétusté, dégradations et indemnité de réparations locatives

Lors de son départ du logement, le locataire

est responsable des dégradations et réparations locatives constatées dans l'état des lieux 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. Le coût des réparations locatives éventuellement mises à la charge du locataire est estimé à partir de la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, le défaut d'entretien ou les dégradations ouvrant au bailleur un droit à indemnité à moins que le locataire ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (article 1732 du Code Civil).

3.1. Notions de vétusté et de dégradation :

Conformément à l'article 7 de la 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;
- ▶ De prendre en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat, et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, la malfaçon, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.

A la date de signature du présent protocole, le décret applicable est le décret n°87-712 du 26 août 1987.

La **dégradation** peut être le résultat d'un mauvais entretien ou d'un mauvais usage de la chose; elle suppose donc une faute du locataire alors que les réparations locatives sont, par définition, des menues réparations résultant d'un usage normal des lieux (décret n°87-712 du 26 août 1987).

La **notion de vétusté** est l'usure normale des équipements et embellissements du logement qu'il sera éventuellement nécessaire de remplacer après la durée théorique de vie.

Les travaux de modification du logement ne peuvent être réalisés sans l'autorisation préalable écrite du propriétaire. S'il est constaté des travaux réalisés sans accord préalable, la remise en état du logement sera facturée au locataire lors de la restitution des lieux.

Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, définit la vétusté comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

3.2. Grille de vétusté (annexe I) :

L'établissement d'une grille de vétusté n'est soumis à aucune réglementation particulière.

Une grille indiquant la vétusté et l'abattement par année pour certains éléments est mise en place et annexée au présent accord (annexe n°1).

Cette grille précise :

- ▶ La durée de vie théorique de l'équipement;
- ▶ La durée d'occupation du logement;
- ▶ La quote-part résiduelle restant à la charge du locataire (exprimée en pourcentage).

Les quotes-parts résiduelles pour vétusté sont applicables à l'exception des dégradations commises par le locataire sortant.

Le point de départ de la vétusté prend effet :

- ▶ Soit à la date de la première mise en location;
- ▶ Soit à la date de la dernière réfection ou remplacement de l'élément considéré effectuée par l'organisme.

Sont à la charge du locataire :

a) Sans abattement au titre de la vétusté :

- ▶ Les réparations suite à des sinistres dont le locataire est responsable ou non dans le cadre de la convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI) et pour lesquels aucune déclaration auprès d'une compagnie d'assurance n'a été effectuée;
- ▶ Les réparations non effectuées suite à un sinistre ayant donné lieu à une indemnisation pour le locataire;
- ▶ Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur;
- ▶ Les dégradations volontaires ou consécutives à une utilisation anormale des lieux dont le locataire doit réparation au bailleur;
- ▶ La remise des lieux en l'état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur;
- ▶ Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène;
- ▶ Toute dégradation qui fait suite à un usage fautif du locataire.

b) Avec abattement au titre de la vétusté :

- ▶ Les réparations définies comme locatives (décret n°87-712 du 26 août 1987) dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation;
- ▶ Un montant forfaitaire sera dû par le locataire dans le cas où la non-restitution de la totalité des clés, cartes ou badges mis à disposition par le bailleur entraînera le remplacement de la serrure.

Facturation du coût des réparations locatives

Le coût correspondant, mis à la charge du locataire sortant, sera calculé à l'aide du barème en vigueur chez HABITAT 77, basé notamment sur les marchés à bon

de commandes des remises en état du logement et d'entretien courant.

ARTICLE IV – L'établissement du décompte définitif de sortie

4.1. La restitution du dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment exigibles et notifiées.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie restant dû est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Cette majoration ne s'applique pas si le retard est provoqué par le fait que le locataire parti n'a pas transmis au bailleur l'adresse de son nouveau domicile.

4.2. L'apurement définitif des charges du locataire :

La restitution des clés intervenant au cours d'exercice de charges, l'arrêté des comptes prévu par l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne peut intégrer le montant réel des charges locatives qui sera définitivement arrêté lors de la régularisation annuelle devant intervenir ultérieurement.

Les parties peuvent toutefois amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes, sans attendre l'arrêté des comptes annuels de l'immeuble. Dans un souci de simplification de gestion et afin d'être en mesure de restituer dans les délais légaux, le dépôt de garantie, les locataires et HABITAT 77 conviennent, de solder les comptes immédiatement au départ du locataire, sans attendre l'arrêté des comptes annuels de l'immeuble. Le montant des charges provisionnées sont considérées comme couvrant les dépenses réelles de l'exercice en cours.

HABITAT 77 et les locataires renoncent, chacun en ce qui les concernent, à demander la régularisation ultérieure des charges suite à l'arrêté des comptes de l'immeuble.

Toutefois, avant l'établissement de l'arrêté de compte de l'immeuble, les locataires pourront faire une demande individuelle expresse et écrite auprès d'HABITAT 77, auquel cas le bailleur s'engage à respecter le droit commun et à régulariser les charges récupérables au réel auprès du locataire parti, après établissement de l'arrêté des comptes annuels de l'immeuble.

4.3. L'envoi du décompte de sortie :

Le décompte de sortie, envoyé au locataire parti, fait apparaître :

- ▶ Le solde du compte locatif à la date de l'établissement du décompte ;
- ▶ Le solde de la régularisation de l'eau relevé au(x) compteur(s) individuel(s) d'eau (eau froide/eau chaude) ;
- ▶ Les réparations locatives éventuelles conformément à l'état des lieux de sortie ;
- ▶ Le remboursement du dépôt de garantie versé à l'entrée dans le logement ;
- ▶ Le solde réel dû au locataire (par le bailleur) ou à devoir par le locataire (au bailleur).

4.4. Modalités de remboursement et de paiement :

Lors de l'état des lieux de sortie, le locataire doit d'une part indiquer sa nouvelle adresse et d'autre part remettre un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) au bailleur, pour le reversement du solde créditeur du décompte de sortie, le cas échéant.

En cas de solde débiteur du décompte de sortie, le locataire doit, dès réception du décompte, régulariser sa situation par tout moyen de paiement (hors paiement en espèce).

Un échéancier de paiement peut être mis en place en cas de décompte débiteur locatif du bailleur

ARTICLE V – Les voies de recours pour le locataire sortant

5.1. Phase amiable avec HABITAT 77 :

Le locataire peut et en cas de désaccord, solliciter par écrit et lettre en recommandée avec demande d'avis de réception les services d'HABITAT 77 et porter toute réclamation. Le locataire peut demander l'assistance d'une association de défense des locataires.

Les services du bailleur réexaminent le dossier.

▶ Si la réclamation est justifiée, un courrier est envoyé au locataire l'informant des imputations portées à tort. Le décompte de

sortie est le cas échéant, corrigé ;

▶ Si la réclamation est rejetée par le bailleur, un courrier est adressé au locataire parti motivant sa décision.

En cas d'échec de cette phase amiable, le locataire peut également saisir un conciliateur de justice.

5.2. La Saisine de la Commission départementale de Conciliation :

Dans le cas où la phase amiable de conciliation avec le bailleur n'aura pas permis de trouver un accord satisfaisant pour les deux parties, le locataire et/ou le bailleur peut saisir la Commission Départementale de Conciliation de Seine-et-Marne (CDC), selon les modalités prévues par l'article 7 du décret n°2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour application de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et relatif aux Commissions Départementales de Conciliation.

ARTICLE VI - Communication, suivi et durée de l'accord révisé

6.1. Information des locataires :

Un exemplaire du présent accord est remis à chaque locataire lors de son entrée dans les lieux et constitue une annexe au contrat de location.

6.2 Suivi de l'application de l'accord :

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques afin de s'assurer de la mise en place de l'accord et de déceler les difficultés éventuelles d'application.

6.3. Durée de l'accord, dénonciation, révision :

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée en application de l'article 42 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie. La dénonciation prend effet à l'expiration du troisième mois qui suit la réception de la lettre recommandée.

6.4. Conservation et consultation de l'accord :

HABITAT 77 conserve le présent accord collectif signé et un original est remis à chacun des signataires. Un exemplaire est consultable au siège et dans chaque territoire d'HABITAT 77. Cet accord entre en vigueur le jour de sa signature.