

ACCORD PORTANT SUR LE PARTAGE DE LA PRISE EN CHARGE DES REPARATIONS LOCATIVES

PREAMBULE

L'accord qui suit se propose de fixer le cadre de mise en place d'une prise en charge partagée entre le bailleur et les locataires des réparations locatives, qui sont normalement à la charge des locataires, conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987 concernant les réparations locatives.

En effet, il est fait le constat partagé que les réclamations techniques portent en grande partie sur des réparations normalement à la charge des locataires.

Ceux-ci ont du mal à comprendre le principe de cette prise en charge, et n'ont pas forcément les moyens techniques ou financiers de procéder à ces réparations.

Le patrimoine du Toit Forézien s'en trouve donc éventuellement dégradé et surtout, cela peut générer des conflits avec le personnel du Toit Forézien, en charge de la réclamation, de l'accueil, de la proximité, ou des états des lieux.

Cet accord a été élaboré avec les représentants des locataires dans le cadre du Comité Consultatif de Locataires et de Propriétaires, afin de définir les modalités d'une prise en charge partagée entre le bailleur et les locataires, à 50/50.

I. OBJET DE L'ACCORD

Cet accord est conclu dans le cadre des dispositions prévues par le décret n°87-712 du 26 août 1987 pour les réparations locatives.

Il a pour objet :

- de garantir la jouissance d'un logement, en bon état d'usage et de réparations ;
- de préciser les obligations des parties en matière de prise en charge de l'entretien du logement, de ses embellissements (papiers peints, peinture) et de ses équipements ;
- Dans le cadre d'un CCLP, un suivi de l'application du présent accord sera réalisé chaque année.

Il est bien entendu que les dispositions du présent accord ne sauraient aller à l'encontre des dispositions d'ordre public.

II. CHAMP D'APPLICATION

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements du patrimoine la SCIC LE TOIT FOREZIEN à l'exception des logements datant de moins de deux ans (sous garantie).

Les clauses de cet accord s'appliquent aux contrats de location en cours et aux nouveaux contrats qui seront établis après la date de sa conclusion.

III. RAPPEL DES OBLIGATIONS DES PARTIES

Celles-ci sont fixées notamment par les dispositions prévues par les articles évoqués ci-dessous de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par le Code Civil.

3.1. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

***Les obligations liées au loyer et charges**

« De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus »

- **Paiement pendant toute la durée du bail et du préavis, même en cas de départ anticipé (article 15)**
- **Paiement au termes convenus par le bail (art 7 a)**

« Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur ».

En conséquence, tout locataire en impayé ne saurait bénéficier de cet accord, le forfait mensuel défini dans le présent étant facturé mensuellement dans les charges.

***Les obligations liées au logement**

- **Prise en charge de l'entretien courant et des réparations locatives (art 7 d)**

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

Dans le cadre de cet accord, l'entretien courant du logement n'est pas pris en charge, seules sont concernées les réparations locatives indiquées dans la plaquette fournie au locataire :

Ne seront donc pas prises en charge les postes d'entretien suivants : clés, badges, cylindre, nettoyage des ventilations et aération, remplacement de fusible, vitrerie, plinthes, barre de seuil, sol et petites réparations, peintures et papiers peints, remplacement ampoules, néons, jupe de baignoire paroi, cabine douche, pommeau de douche, miroir, carrelage et faïence, pelouse, élagage haies et arbustes, nettoyage du balcon, auvent et chéneaux, boîte aux lettres et cylindre.

- **Pas de transformation des lieux sans accord préalable du propriétaire (art 7 f)**

« De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ».

En conséquence, tout locataire en ayant transformé les lieux sans accord du Toit Forézien ne saurait bénéficier de cet accord.

- **Assumer la responsabilité des dégradations et pertes dans les locaux dont il a la jouissance exclusive (art 7c)**

« 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 aient 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 ».

*Les obligations liées à l'usage des lieux

- **User de façon paisible des lieux (occupation en « bon père de famille »)**

« D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ».

*Les obligations liées à l'assurance du logement

- **Souscription auprès d'une assurance couvrant les risques locatifs et justification auprès du bailleur sur demande (art 7 g)**

« De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ».

Le locataire doit, par ailleurs, signaler tout dommage, dès qu'il le constate, auprès de son assurance et par courrier recommandé adressé au bailleur.

En conséquence, tout locataire en défaut d'assurance ne saurait bénéficier de cet accord.

3.2. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Conformément à la loi, « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation » (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002).

Il est obligé « de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement » et « 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 » (Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

IV. MONTANT DE LA PRISE EN CHARGE

Le montant annuel des réparations locatives est estimé à environ 100 000€ la répartition proposée est la suivante, 50% à la charge du bailleur, et 50% à la charge des locataires, soit le tableau suivant, pour la première année de test :

Typologie	Montant forfaitaire/mois	Participation locataire forfaitaire /mois	Participation TF forfaitaire/mois
T1	2.00€	1.00€	1.00€
T1BIS	2.00€	1.00€	1.00€
T2	2.50€	1.25€	1.25€
T3	3.00€	1.50€	1.50€
T4	3.50€	1.75€	1.75€
T5	4.00€	2.00€	2.00€
T6	4.00€	2.00€	2.00€
T7	4.00€	2.00€	2.00€

V. DIFFUSION ET SUIVI DE L'ACCORD

L'information du présent accord sera faite aux locataires après sa signature.

Un exemplaire du présent accord sera remis à chaque nouveau locataire lors de la signature de son bail. A cette occasion, le bailleur s'engage à sensibiliser verbalement les locataires sur cet accord.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, contribueront également à l'information des locataires sur cet accord qui sera largement diffusé notamment sur le site Internet des bailleurs.

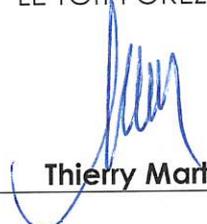
Un suivi budgétaire sera réalisé annuellement afin d'adapter les divers montants forfaitaires.

VI. DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une durée de 1 an renouvelable par le CCLP, à compter du 1^{er} mai 2023

Fait à Saint-Etienne, le 21/02/2023

Le Directeur Général
LE TOIT FOREZIEN



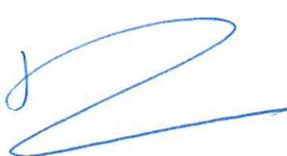
Thierry Marty

Le Président
de la SCIC LE TOIT FOREZIEN



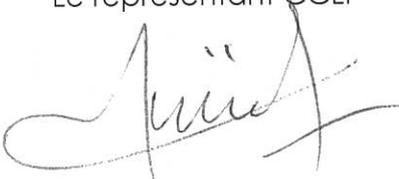
Jacky Henry

Le représentant CCLP



Marie-Claude MONNET

Le représentant CCLP



Alexandre AIT MANSOUR

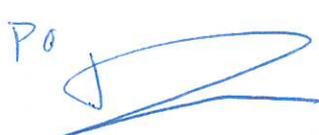
Le représentant CCLP



Malika SELLAMI

Le représentant CSF

Po



Miguel GALLARDO