

I- OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 42 de la Loi N°86-1290 du 23 décembre 1986, sur l'ensemble du patrimoine de Logis Cévenols :

- Les règles applicables en matière d'état des lieux d'entrée et de sortie,
- Les notions de vétusté et de dégradations,
- La grille de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement,
- Le barème de détermination de la valeur des éléments à neuf.

II- CHAMPS D'APPLICATION

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements de Logis Cévenols et s'applique à l'ensemble des contrats de location en cours et à venir.

III- ETATS DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont, conformément à l'article 3-2 de la Loi du 6 juillet 1989, établis contradictoirement entre un représentant de Logis Cévenols et le locataire, éventuellement assisté d'une personne de son choix. Ils prévoient la visite des locaux annexes (caves, parkings, terrasses...) et accessoires (boîtes aux lettres...).

En cas d'absence d'une des parties et après une mise en demeure restée sans effet dans un délai de 8 jours, l'état des lieux est établi par huissier de justice. Le montant de l'état des lieux huissier sera facturé au locataire selon le barème de vétusté joint en annexe.

III-1- ETAT DES LIEUX D'ENTREE

L'état des lieux d'entrée est obligatoire et correspond à la remise des clefs au locataire.

Le locataire dispose de 10 jours pour signaler toute anomalie complémentaire d'un équipement du logement. Dans le cas particulier du chauffage, il dispose d'un mois après le début de la période de chauffage pour signaler une anomalie. Tout signalement se fait par courrier auprès de Logis Cévenols et fait l'objet d'une vérification par un agent de Logis Cévenols avant éventuelle prise en compte par un avenant à l'état des lieux.

III.2- VISITE CONSEIL

Dès réception de l'avis de résiliation du locataire, il est effectué par Logis Cévenols une visite conseil du logement. Elle n'a aucun caractère contractuel mais permet d'informer avec précision le locataire sur ses droits et obligations en lui remettant notamment le barème d'indemnisation et le présent accord.

Le locataire est ainsi informé des éléments qui pourraient être mis à sa charge lors de l'état des lieux.

Les réparations doivent être effectuées par le locataire dans les règles de l'art. Logis Cévenols peut refuser des réparations mal réalisées.

III.3- ETAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie est effectué dans un logement vide de tout mobilier et en plein jour par un agent de Logis Cévenols spécialement formé et habilité à cet effet. L'électricité doit être autant que possible encore active dans le logement.

En cas de désaccord sur l'état des lieux, le locataire garde les clefs du logement. Un constat d'huissier est engagé aux frais partagés de Logis Cévenols et du locataire.

La date de départ est reportée à la date de cet état des lieux.

IV- INFORMATION DES LOCATAIRES

Lors de la signature du bail, Logis Cévenols annexe au contrat de location le présent accord.

Les associations de locataires, dans le cadre de leurs actions, contribuent à l'information des locataires.

Une plaquette d'information sera distribuée lors de la pré-visite afin de sensibiliser le locataire sur l'entretien de son logement et le sensibiliser à la notion d'indemnité pour défaut d'entretien.

V- VETUSTE

La vétusté résultant de l'usure normale de l'équipement, en référence à l'article 7 de la Loi du 6 juillet 1989, est à la charge du propriétaire.

VI- DEGRADATIONS

Les dégradations qui sont consécutives d'une utilisation anormale ou d'un défaut d'entretien des équipements et éléments du logement sont à la charge du locataire, déduction faites des abattements prévus par la grille de vétusté jointe en annexe.

VII- MODIFICATIONS FAITES SANS ACCORD

A l'appréciation de Logis Cévenols, il peut également être mis à la charge du locataire la remise des lieux en l'état initial lorsque des transformations ont été réalisées sans autorisation de Logis Cévenols.

Lorsqu'un élément n'est pas référencé dans le barème des indemnités, le montant de l'indemnité correspond au devis établi par l'entreprise.

VIII- PROPRETE

Un forfait de nettoyage est appliqué en cas de logement ou annexe rendu sale ou non nettoyé.

Un forfait enlèvement et décharge est appliqué en cas de logement encombré (Meubles, détritus...).

IX- PERTE DE LOYER

Il sera systématiquement rajouté une indemnité pour perte de loyer en cas de travaux à réaliser ou de logement encombré, ceci afin de couvrir la perte de loyer due à la remise en état ou au débarrasage du logement.

Cette indemnité s'appliquera également lorsque le locataire sortant aura refusé de faire visiter son logement par un candidat à la location.

X- CAS DE DEGRADATION DURANT LE BAIL

Toute dégradation d'équipement nécessitant une intervention de Logis Cévenols est facturée au locataire après application de la grille de vétusté jointe en annexe.

Lorsqu'un élément n'est pas référencé dans le barème des indemnités, le montant de l'indemnité correspond à la facturation établie par l'entreprise.

XI- POURSUITES PENALES

En cas de logement fortement dégradé, une action en justice sera engagée sur la base d'un constat d'huissier.

XII- BAREME DES INDEMNITES

Le montant de l'indemnité pour défaut d'entretien à la charge du locataire est calculé à l'aide de la grille de vétusté jointe en annexe.

Un barème est établi à la date de signature du présent accord, en valeur 2021. Il est actualisé chaque année, au 1^{er} janvier de l'année N, sur l'évolution de l'indice IRL du 3^e trimestre de l'année N-1.

XIII- SUIVI DE L'ACCORD

Le suivi de l'accord sera effectué dans le cadre du Plan de Concertation Locative.

XIV- DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord entrera en vigueur au 1^{er} septembre 2021 et est conclu pour une durée indéterminée. Il peut être dénoncé tous les ans, avec un préavis de trois mois, par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux parties.

La dénonciation prend effet au 31 décembre de l'année.

L'accord continue à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord ou, à défaut de conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée de 1 an.

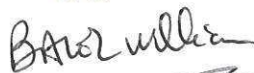
Annexes :

- 1- Grille de Vétusté
- 2- Barème 2021

Fait à Alès en ^{trois}~~quatre~~ exemplaires, le

L'association

CNL







L'association

CLCV



Le Directeur Général

Logis Cévenols



GRILLE DE VETUSTE POUR LES INDEMNITES DE DEFAUT D'ENTRETIEN

		Taux de vétusté applicable en fonction des années d'utilisation									
Durée de vie	7 ans	1	2	3	4	5	6	7			
				20%	30%	40%	60%	80%			
	10 ans	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		5%	10%	15%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%
	15 ans	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%
		11	12	13	14	15					
		55%	60%	65%	70%	80%					
	20 ans	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					20%	30%	35%	40%	45%	50%	55%
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		60%	60%	65%	65%	70%	70%	75%	75%	80%	80%
25 ans	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
				20%	20%	30%	30%	40%	40%	45%	
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
	45%	50%	50%	55%	55%	60%	60%	65%	65%	70%	
	21	22	23	24	25						
	70%	75%	75%	80%	80%						

DUREES DE VIE						
<i>Durée de vie</i>	7	10	15	20	25	Sans vétusté
PLOMBERIE		*	*	*		*
ELECTRICITE			*	*		*
PEINTURE SOL VITRE	*			*		*
MENUISERIE			*	*	*	*
MACONNERIE					*	*
DIVERS						*

Ce tableau est complété par le barème des indemnités

