

## NOTE D'INFORMATION À DESTINATION DES LOCATAIRES

### Consultation relative à trois accords collectifs

# INFORMATION IMPORTANTE

Madame, Monsieur,

Sur décision du conseil de concertation locative, nous avons le plaisir de vous informer de la mise en consultation de trois projets d'accords collectifs portant sur des sujets importants liés à la gestion de votre logement.

Conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ces projets peuvent être mis en œuvre si moins de 50 % des locataires concernés manifestent leur opposition par écrit dans un délai minimum de 30 jours à compter de la présente notification.

#### Objet des trois projets d'accords collectifs proposés

##### **1. Prise en charge des frais de désinsectisation en cas de punaises de lit**

Cet accord vise à définir les modalités d'intervention et de prise en charge financière en cas d'infestation de punaises de lit dans les logements.

##### **2. Procédure d'état des lieux d'entrée et de sortie & évaluation des réparations locatives**

Ce projet formalise notamment une procédure harmonisée pour l'établissement des états des lieux (entrée et sortie), ainsi que les règles d'évaluation des réparations locatives dues par le locataire en fin de bail.

##### **3. Maintenance et entretien des chaudières individuelles et VMC**

Ce projet définit les responsabilités respectives du bailleur et du locataire en matière d'entretien et de maintenance des équipements thermiques (chaudières individuelles, VMC) et précise que l'entretien des équipements sera réalisé par un prestataire choisi par la SEMINOC.

## Procédure de validation

Ces accords ne seront applicables qu'en l'absence d'opposition écrite de plus de 50% des locataires concernés dans un délai de 60 jours suivant la date de réception de cette note.

🕒 **Date limite d'opposition : le 1<sup>er</sup> octobre 2025**

## Modalités d'opposition

Votre opposition doit être adressée **par écrit**, en mentionnant vos **nom, prénom, adresse** et l'intitulé des projets auxquels vous vous opposez.

Vous pouvez transmettre votre courrier :

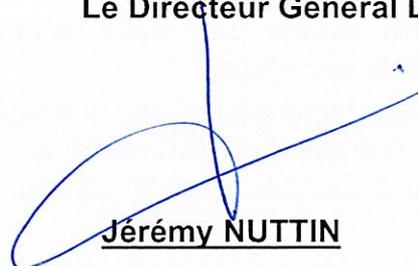
- par voie postale : SEMINOC – 1, Place François Mitterrand – 93330 Neuilly-sur-Marne
- par courriel à l'adresse [seminoc@seminoc.fr](mailto:seminoc@seminoc.fr)
- ou le déposer directement à l'accueil de la SEMINOC, aux horaires d'ouverture.

## Consultation des projets

L'intégralité des projets d'accords collectifs est consultable :

- au siège de la SEMINOC,
- ou sur notre site internet : [seminoc.com](http://seminoc.com).

**Le Directeur Général Délégué,**



**Jérémie NUTTIN**

## **CONSULTATION RELATIVE A L'ADOPTION DE 3 ACCORDS COLLECTIFS**

1. Accord collectif définissant les règles de prise en charge des frais de désinsectisation des punaises de lit
2. Accord collectif relatif à la procédure d'état des lieux et à l'évaluation des réparations locatives
3. Accord collectif définissant les règles de prise en charge des frais de maintenance et d'entretien des chaudières et VMC

\*\*\*

I- Accord collectif définissant les règles de prise en charge des frais de désinsectisation des punaises de lit

\*\*\*



**SEMINOC**

**SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE NOCÉENNE**

**Société d'Economie Mixte au capital de 368 000 €**

Siège social : Hôtel de Ville - BP 40

93331 NEUILLY-SUR-MARNE CEDEX

R.C.S Bobigny - B 382 367 522

**ACCORD COLLECTIF  
SUR LA PRISE EN CHARGE DE FRAIS  
DE DESINSECTISATION DES  
PUNAISES DE LIT**

MAI 2025

Le présent accord a été élaboré dans le cadre d'une négociation menée au sein du Conseil de Concertation Locative entre :

La **SEMINOC**, Société d'Economie Mixte Nocéenne, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 382 367 522 RCS BOBIGNY, dont le siège social est situé 1, place François Mitterrand - 93330 Neuilly-sur-Marne, représentée par Monsieur Jérémie NUTTIN, agissant en qualité de Directeur général délégué,

Dénommée ci-après « le Bailleur »

d'une part,

Et

La **Confédération National du Logement**, représentée par ses membres élus, représentants des locataires au sein du conseil d'administration de la SEMINOC :

- Mme BENEUF Viviane
- M. DIALLO Thierno Mamoudou,

Dénommée ci-après « les Locataires »

d'autre part.

## **PREAMBULE**

Depuis plusieurs mois, la SEMINOC a constaté une multiplication des cas d'infestation des logements par les punaises de lit.

Conscient de l'impact sanitaire particulier qu'entraîne la prolifération de ces insectes, parasites et nuisibles, il a été décidé d'engager des discussions avec le Conseil de concertation locative afin de mettre en place un contrat récurrent de désinsectisation / désinfestation.

### **ATTENDU QUE :**

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables sont les sommes accessoires au loyer principal.

Elles sont exigibles sur justification en contrepartie de services rendus, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat, plus précisément le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Ces opérations de désinsectisation hors traitement de dératisation, sont refacturées comme suit :

- Main d'œuvre à la charge du bailleur ;
- Fournitures à la charge du locataire ;
- Répartition 60% bailleur – 40% locataire si les frais de main d'œuvre ne peuvent être isolés.

Le présent accord a pour objet d'autoriser le lancement d'un marché pluriannuel dont les charges seront supporter tel qu'indiqué ci-dessus.

## **IL A CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 : Objet de l'accord**

L'objet du présent accord porte sur les prestations de désinsectisation des punaises de lit.

Un contrat sera souscrit par la SEMINOC pour le compte des locataires.

Pour ce faire, ce contrat sera conclu à l'issue de la procédure de mise en concurrence dans les conditions d'application du Code de la commande publique.

Ces prestations seront réparties entre le bailleur et les locataires, conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que ce contrat sera exécuté au cas par cas, en cas de nécessité, si la situation sanitaire ne nécessite pas d'actions d'envergure, ceci pour ne pas alourdir inutilement les charges locatives.

### **Article 2 : Procédure de traitement à respecter**

Avant chaque intervention d'un professionnel, dès saisine de la SEMINOC, un protocole de traitement des punaises de lit sera transmis au locataire.

Les consignes préventives à respecter sont définies comme suit :

- Mettre le linge infesté (linge de lit, couvertures, vêtements...) et les rideaux dans des sacs hermétiquement fermés pour les déplacer d'une pièce à l'autre.
- Laver le linge en machine à 60°C (ou les passer au sèche-linge fonction "prêt à ranger" pendant 30 minutes).
- Mettre les objets non lavables en congélation dans un sac de congélation pendant 72h à -20°C.
- Emballer les équipements électroniques et les meubles dans des sacs fermés ou dans du film plastique avant de les sortir des pièces infestées.
- Décaler les meubles restants à une distance de 20 cm des murs.
- Désencombrer la pièce et jeter dans des sacs hermétiquement fermés tout objet inutile.
- Aspirer minutieusement les 2 faces du matelas, le cadre et les lattes du matelas, ainsi que tous les recoins de la pièce (plinthes, papier peint décollé, plancher, fissures, etc...). Disposer le matelas et le sommier à la verticale dans la pièce.

- Ne pas oublier d'aspirer ses chaussures avant de sortir des pièces infestées. Après chaque aspiration, jeter le sac d'aspirateur dans un sac poubelle fermé hermétiquement.
- Démontez les tringles à rideaux et les laissez dans la pièce infestée lorsque cela est possible. Ouvrir les prises et goulottes électriques et décrocher les tableaux du mur.
- Ne pas secouer la literie par la fenêtre et ne pas abandonner dans la rue ou sur le palier des objets potentiellement infestés.

Le locataire doit se rendre disponible et permettre l'accès au professionnel chargé de la désinsectisation et de la désinfestation dans les délais les plus courts (- de 5 jours). A défaut, il pourra se voir refacturer les frais de main d'œuvre.

### **Article 3 : Champ d'application de l'accord**

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements locatifs du patrimoine dont la SEMINOC a la qualité de bailleur.

Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de l'accord.

Les clauses de cet accord s'appliquent aux nouveaux contrats.

### **Article 4 : Information des locataires**

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, le présent accord sera notifié à chacun des locataires. Ce dernier sera obligatoire s'il n'est pas rejeté par écrit par 50% des locataires concernés dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle.

En accord avec les présentes associations, la notification prendra la forme d'un affichage dans les halls d'entrée de chaque résidence de l'accord conforme aux dispositions précitées.

De plus, cet accord sera communicable sur simple demande écrite (ou courriel) de tout locataire auprès du gardien ou de tout autre personnel de la SEMINOC.

Enfin, les associations de locataires, dans le cadre de leurs actions, pourront également contribuer à l'information des locataires.

### **Article 5 : Suivi de l'accord**

Les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de cet accord lors des rencontres du Conseil de Concertation Locative.

### **Article 6 : Durée de l'accord et dénonciation**

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée et ce à compter de la date de la signature du présent accord.

Il peut être dénoncé pour tout ou partie de l'accord au cours de cette période par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception à sa date anniversaire moyennant un préavis de 3 mois.

L'accord continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer.

### **Article 7 : Règlement des litiges**

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur siège social pour la SEMINOC et au domicile des représentants pour les associations de locataires.

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira par écrit la SEMINOC, étant entendu que tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution du présent mandat sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à Neuilly-sur-Marne, le

SEMINOC

Directeur général délégué

Jérémy NUTTIN

Confédération Nationale

du Logement (C.N.L.)

Madame Viviane BENEUF

Monsieur Thieno Mamoudou DIALLO

## II- Accord collectif relatif à la procédure d'état des lieux et à l'évaluation des réparations locatives

\*\*\*

**Société d'Economie Mixte au capital de 368 000 €**

Siège social : Hôtel de Ville - BP 40  
93331 NEUILLY-SUR-MARNE CEDEX

R.C.S Bobigny - B 382 367 522

# **ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX**

MAI 2025

Le présent accord a été élaboré dans le cadre d'une négociation menée au sein du Conseil de Concertation Locative entre :

La **SEMINOC**, Société d'Economie Mixte Nocéenne, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 382 367 522 RCS BOBIGNY, dont le siège social est situé 1, place François Mitterrand - 93330 Neuilly-sur-Marne, représentée par Monsieur Jérémy NUTTIN, agissant en qualité de Directeur général délégué,

Dénommée ci-après « le Bailleur »

d'une part,

Et

La **Confédération National du Logement**, représentée par ses membres élus, représentants des locataires au sein du conseil d'administration de la SEMINOC :

- Mme BENEUF Viviane
- M. DIALLO Thierno Mamoudou,

Dénommée ci-après « les LOCATAIRES »

d'autre part.

Le présent accord a pour objet de définir les modalités de calcul des sommes dues par le locataire au moment de son départ du logement sur la base de l'état des lieux établi contradictoirement par celui-ci et le représentant de la SEMINOC.

Il prévoit également l'ensemble des droits et des devoirs du locataire dans le cadre de son départ dudit logement.

### **ATTENDU QUE :**

Conformément à la loi, le bailleur a pour obligation, notamment, de « *délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire les réparations autres que locatives.* »

Le locataire a pour obligation notamment :

- d'user paisiblement des locaux loués,
- de répondre des dégradations et pertes 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, la faute du bailleur ou le fait d'un tiers.
- de prendre à sa charge l'entretien du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-172 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (annexe 3).

Ce décret précise que « *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. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.* »

Le conseil d'administration de la SEMINOC a, en date du 12 juillet 2023, adopté la grille de vétusté soumise au conseil de concertation locative du 28 juin 2023. Le présent accord a vocation à définir les modalités de mise en œuvre de cette grille de vétusté et à préciser la répartition des charges incombant au bailleur et au locataire sortant.

## **IL A CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 : Objet de l'accord**

L'article 7 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 fait obligation au locataire de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et l'ensemble des réparations locatives définies par décret du 26 août 1987 et de répondre des dégradations survenant pendant la durée du contrat.

Afin de clarifier les rapports avec le locataire au moment de son départ, le Conseil de Concertation Locative a élaboré le présent accord qui a pour objet de :

- définir les règles applicables en matière d'état des lieux,
- définir les notions de vétusté et de dégradation applicables lors de la facturation des réparations locatives,
- prendre acte de la grille de vétusté telle qu'adoptée par le Conseil de Concertation Locative et le Conseil d'Administration de la SEMINOC,
- préciser les modalités de définition, d'évaluation et de prise en charge des réparations locatives 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

Il s'applique à tous les logements gérés par la SEMINOC, sans distinction de nature juridique ou de mode de financement.

### **Article 2 : Définition des notions de vétusté et de dégradation**

La **vétusté** est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée ; elle est à la charge du bailleur.

La vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation normale de la chose louée, et des éléments d'équipement : jardin, garages, annexes. Les travaux nécessaires à la remise en état pour cause de vétusté sont à la charge du bailleur.

L'usage normal inclut l'entretien permanent auquel est tenu le locataire (exemple : entretien, graissage, nettoyage, ...). A ce titre, le locataire est tenu de laisser libre accès des équipements aux entreprises mandatées par l'organisme bailleur pour l'entretien. S'il est démontré qu'un locataire a empêché les entreprises d'accéder à son logement, les dégradations constatées correspondant à un défaut d'entretien, ne pourront faire l'objet d'un abattement pour vétusté.

L'utilisation normale de la location est caractérisée dès lors que le logement :

- ne présente pas de détériorations,
- a été convenablement entretenu,
- dont les éléments ont été abîmés de manière normale ou naturelle dans le temps.

Le point de départ de la vétusté prend effet à compter de la dernière mise en œuvre (date de mise en service du logement ou date de remplacement) des éléments concernés.

La dégressivité pour vétusté est calculée d'une façon linéaire pour toute la période d'application. (Sauf pour la quote-part résiduelle).

De la même façon les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure sont à la charge du bailleur.

A contrario, les réparations rendues nécessaires par les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux sont à la charge du locataire.

La notion de **dégradation** est définie comme la détérioration des éléments physiques du logement, que ces détériorations soient volontaires ou non : appareillage électrique cassé, trou dans les portes et les cloisonnements, sols rayés, jardins dégradés par animaux.

Cette liste n'est pas exhaustive.

L'utilisation anormale est plus complexe. Un logement donné est conçu en surface, en équipement technique, en choix des matériaux... etc, pour qu'un nombre de personnes y vive, le local étant utilisé pour l'habitation de la famille.

Normalement utilisé, le logement doit assurer sa fonction pendant 15 à 20 ans au moins sans travaux importants.

L'utilisation anormale entraîne une usure prématurée de l'ensemble du logement, et des dégradations, les coûts de remise en état étant à la charge du locataire.

### **Article 3 : Champ d'application de la vétusté**

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987, dont la liste n'est pas limitative, ainsi que le gros entretien.

Cependant, la vétusté ne s'applique pas sur :

- les pertes de la chose louée,
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé par son assurance,
- les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs,
- les conséquences d'un usage non conforme à la destination du logement ou des équipements ou accessoires loués,
- les transformations faites sans l'accord écrit du bailleur,
- les réparations d'équipements ou éléments de revêtements muraux ou sols (lé, dalle),
- les dépenses consécutives à un défaut de petit entretien technique ou de petit entretien ménager (propreté, hygiène, ...)
- les dégradations donnant lieu à réparation (en cas de remplacement, application du barème de vétusté).
- Les remplacements de petits éléments (douille, ...).

#### **Article 4 : Grille de vétusté**

La grille adoptée, annexée au présent accord, par le CCL et le CA de la SEMINOC contient les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles est tenu le locataire.

##### Calcul de la vétusté à appliquer sur les réparations locatives :

La grille de vétusté détermine pour chaque type d'élément une durée de vie théorique, un taux d'usure annuel qui intervient ou non après une période de franchise et éventuellement une valeur minimum résiduelle.

En fonction de la durée d'utilisation du bien, on calcule le taux d'usure « naturelle » et on applique ce taux en réduction au montant des réparations restant à la charge du locataire sortant.

#### **Article 5 : Modalités d'application de la vétusté**

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux sortie permet de noter les incidences de l'entretien et les améliorations apportées et, le cas échéant, permet de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif ainsi que les dégradations subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Le coût des réparations susceptible d'être imputé au locataire sortant dans le cas de non-respect de ses obligations de locataires, est celui décrit dans le bordereau de prix unitaire joint au marché conclu par la SEMINOC avec ses prestataires. Ce BPU est tenu à la disposition des locataires au siège de la SEMINOC et fournit aux locataires sortants lors des visite-conseil.

Les montants fixés dans le BPU sont minorés d'un coefficient d'abattement calculé en tenant compte d'une durée de vie théorique après une période de neutralisation pendant laquelle le locataire paiera 100 % de la valeur de l'équipement et selon un système dégressif. Ce coût inclut, les fournitures, la main d'œuvre et les frais de déplacement éventuel, les taxes en vigueur (TVA).

L'année de pose de l'équipement ou du matériau est le point de départ de la durée de vie théorique et du calcul de la vétusté.

Il est rappelé :

- Qu'il n'y a pas de réparation locative sur les équipements soumis à contrat d'entretien quand le locataire a permis à l'entreprise d'effectuer ses réparations,
- Que le tableau de durée de vie a été établi pour des travaux de qualité réalisés selon les règles de l'art.
- Que le locataire sortant ne peut pas réaliser par lui-même l'entretien et les menues réparations après la rédaction de l'état des lieux et la restitution des clés.
- Que le remplacement des équipements et matériaux n'intervient pas systématiquement au-delà de leur durée de vie théorique, dès lors qu'ils répondent toujours à leur usage.

### Dans quel cas n'y a-t-il pas lieu d'appliquer une vétusté sur la part du locataire ?

- Le premier cas est tout simplement le cas où le locataire quitte le logement pendant la période de franchise prévue par la grille de vétusté choisie. Dans ce cas, il est considéré que le bien n'a pas encore subi de perte de valeur et que par conséquent le locataire doit remettre les biens dégradés à neuf.
- En outre, le décret engage le bailleur à prendre en compte la vétusté, aussi si l'usure a été aggravée par un usage non approprié de la part du locataire, et par conséquent que le coût de remise en état s'en trouve majoré, le locataire devra supporter seul ces coûts supplémentaires dont il sera tenu comme totalement responsable.

### **Article 6 : Responsabilité des dégradations en cours de location**

La responsabilité retenue en cas de dégradation dans un logement en cours de location dépend de l'origine de cette dégradation (par négligence, par usure ou en cas de force majeure).

#### **6.1- Dégradation par négligence**

Le locataire est tenu de procéder aux travaux et réparations locatives pendant toute la durée du bail. Les dommages résultant de sa négligence (défaut d'entretien ou manque de soin) en cours de bail sont à sa charge.

#### Caractéristiques

Les dégradations engendrées par défaut d'entretien ou manque de soins en cours de location peuvent être de nature diverse, notamment :

- trou ou tache sur les murs,
- porte enfoncée,
- moquette brûlée,
- parquet abîmé.

#### Charge de la responsabilité

Le locataire est responsable de ces dommages s'il en est l'auteur ou s'ils sont causés par :

- les personnes qui résident habituellement avec lui dans le logement,
- les personnes qu'il héberge ou invite,
- les personnes qui interviennent ponctuellement à sa demande (artisan ou professionnel mandaté pour réaliser des travaux par exemple),
- un sous-locataire.

Pour être exonéré de sa responsabilité, le locataire doit démontrer par tout moyen que les dégradations ne lui sont pas imputables (faute commise par le propriétaire ou grosse réparation lui incombant).

L'assurance risques locatifs obligatoirement souscrite par le locataire couvre les dommages causés par un dégât des eaux ou un incendie intervenu à son domicile.

## **6.2- Dégradation par vétusté**

Les dommages causés par la vétusté restent à la charge du propriétaire (bailleur).

Afin de distinguer vétusté et détérioration, les parties (bailleur, locataire) peuvent convenir d'une grille de vétusté dès la signature du contrat de bail.

Cette grille définit au minimum une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels pour les principaux matériaux et équipements du bien loué. Ces éléments (durée de vie théorique et coefficients) servent à moduler le prix des réparations locatives auxquelles est tenu le locataire.

La grille doit être choisie parmi les grilles de vétusté ayant fait l'objet d'un accord collectif.

### Caractéristiques

La vétusté correspond à une usure naturelle des lieux due à un usage normal prolongé du logement, par exemple :

- peintures dont la couleur a passé,
- ou revêtements de sols usés.

### Charge de la responsabilité

Si les dégradations qui interviennent en cours de location résultent de la vétusté du logement, les réparations sont à la charge du propriétaire, même si elles ont la nature de réparations locatives.

## **6.3- Dégradation en cas de force majeure**

Les dommages causés en cas de force majeure sont à la charge du propriétaire, même si les dégradations ont la nature de réparations locatives.

C'est le cas par exemple lorsque survient une tempête.

## **Article 7 : Visite conseil**

Il s'agit d'une pré-visite, ou visite avant état des lieux de sortie qui, réalisée en présence du locataire et du représentant du bailleur, a pour objectifs d'éviter les conflits qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie et d'inciter le locataire à réaliser par lui-même les menues réparations qui à défaut lui seraient facturées à son départ.

La visite-conseil est systématiquement proposée par la SEMINOC et réalisée, au plus tôt, après la réception du congé.

En pièce jointe à l'accusé de réception du congé, la SEMINOC remet au locataire un barème de prix indicatif, tel qu'issu du marché conclu avec le prestataire retenu par le bailleur, qui lui permettra d'évaluer le montant des travaux les plus couramment rencontrés, évaluation complétée lors de la visite-conseil ainsi que la liste des réparations locatives telle que définie par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

La visite-conseil est de nature informative et n'a pas de valeur juridique contraignante.

Le locataire est informé, lors de la visite-conseil que, si une cuisine équipée a été installée par le locataire, celui-ci devra démonter l'ouvrage et remettre les lieux en état d'origine. A défaut, il se verra refacturé, à l'euro, les frais de démontage, de désinstallation et de remplacement.

## **Article 8 : Etat des lieux**

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que l'état des lieux, d'entrée ou de sortie, doit être établi selon les modalités définies par décret.

A compter du 1er juin 2016, le décret du 30 mars 2016, fixe les modalités d'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie (D. n° 2016-382, 30 mars 2016, art. 5 : JO, 31 mars).

Sa forme doit permettre la comparaison entre l'état du logement à l'entrée dans les lieux du locataire et à sa sortie. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire (D. n° 2016-382, 30 mars 2016, art. 3).

### **8.1- Réalisation de l'état des lieux**

L'état des lieux de sortie, comme celui d'entrée, est établi dans le logement vide de tout meuble et objet, contradictoirement entre le représentant de la SEMINOC et le locataire. Le constat est rédigé lisiblement. C'est le seul document ayant valeur juridique.

En cas d'absence, le locataire peut mandater une personne chargée de le représenter. A cette fin, il remplit un pouvoir qui est remis au collaborateur de la SEMINOC chargé de réaliser l'état des lieux. Il pourra se faire assister par une personne de son choix.

A l'issue de l'état des lieux de sortie, le représentant de la SEMINOC réalise le chiffrage d'une indemnité de réparations locatives qui est proposée au locataire sortant pour solder son compte et l'informer précisément de ses obligations.

En cas de désaccord (refus de signature, départ intempestif, ...), l'état des lieux sera réalisé par huissier à frais partagés, dans les meilleurs délais afin de limiter les indemnités d'occupation.

En cas d'absence à l'état des lieux, le locataire sera convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le constat d'huissier sera adressé, en lettre recommandée avec accusé de réception, au locataire sorti. Dans ces deux cas, les éventuelles réparations locatives seront déterminées par comparaison des états des lieux entrée et sortie, et seront imputées à réception des factures.

Les clés seront restituées à la SEMINOC, en totalité, à l'issue de l'état des lieux.

Les réparations locatives imputées au locataire sortant feront l'objet de commandes de travaux de réparation ou de remplacement, à l'exception des indemnités pour dégradation mineure ne nécessitant pas le remplacement de l'équipement ou des matériaux.

## **8.2- Forme de l'état des lieux**

La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux.

Les états des lieux d'entrée et de sortie peuvent être réalisés :

- sur un document unique, comportant pour chaque pièce du logement une colonne "à l'entrée du locataire" et une colonne "à la sortie du locataire".
- ou sur des documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties (bailleur, locataire) ou à leur mandataire au moment de sa signature.

## **8.3- Contenu de l'état des lieux d'entrée**

L'état des lieux d'entrée doit décrire avec précision le logement et les équipements qu'il comporte. Il constate également son état de conservation. Il doit au moins comporter les informations suivantes :

- le type d'état des lieux : état des lieux d'entrée,
- la date d'établissement de l'état des lieux,
- la localisation du logement,
- le nom ou la dénomination des parties (locataire, bailleur) et le domicile ou le siège social du bailleur,
- s'il y a lieu, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux,
- s'il y a lieu, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie,
- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun,
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images,
- la signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Au moment de réaliser l'état des lieux d'entrée, le locataire peut notamment émettre des réserves sur le document en cas, par exemple, de non branchement des compteurs d'eau, de gaz ou d'électricité.

## **8.4- Coût de l'état des lieux**

### État des lieux amiable

Lorsque l'état des lieux est établi en concertation par le bailleur et le locataire, il n'occasionne pas de frais.

Lorsque l'état des lieux est réalisé par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier, ...), une partie des honoraires peut être mise à la charge du locataire. Toutefois, la part payée par le locataire ne peut pas excéder :

- le montant payé par le bailleur,
- dans la limite de 3 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Par exemple, pour un logement de 25 m<sup>2</sup> :

- si l'état des lieux est facturé au total 170 €, les frais à la charge du locataire ne peuvent pas excéder 75 € (3 € x 25), le bailleur prenant en charge le reste ;
- si l'état des lieux est facturé au total 100 €, les frais à la charge du locataire sont de 50 € maximum puisqu'il ne doit pas payer plus que le bailleur.

### État des lieux litigieux (constat locatif)

Lorsque l'une des parties (locataire ou bailleur) refuse d'établir l'état des lieux de façon contradictoire en ne se présentant pas, l'une ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier de justice.

Le montant total est partagé pour moitié entre le bailleur et le locataire.

## **8.5- Modification de l'état des lieux**

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée :

- dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement,
- le 1er mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

Si le bailleur refuse de modifier l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si le logement est doté d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle (ou collective avec un comptage individuel), le bailleur ou son représentant complète l'état des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie.

## **8.6- Absence d'état des lieux d'entrée**

### Par refus du bailleur (mise en demeure restée sans effet).

Lorsque le propriétaire n'a pas voulu réaliser d'état des lieux malgré la mise en demeure du locataire, le propriétaire devra démontrer qu'il a délivré un logement en bon état d'usage s'il veut pouvoir invoquer, en fin de bail, que les dégradations sont dues à la faute du locataire.

### Par refus du locataire

Le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives. Quel que soit l'état initial du logement, il devra le restituer en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut apporter la preuve du mauvais état initial du logement, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un huissier (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

### Par négligence du bailleur et du locataire

Le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives. Quel que soit l'état initial du logement, il devra le restituer en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut apporter la preuve du mauvais état initial du logement, par exemple, au moyen de photographies réalisées par un huissier (démarche payante).

Pour les autres réparations (travaux à la charge du bailleur ou vétusté des lieux), c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

## **8.7- Conséquences de l'absence du locataire lors de l'état des lieux**

Dans le cadre d'un bail de location, un état des lieux d'entrée ou de sortie qui n'a pas été établi en présence du bailleur et du locataire perd sa valeur légale. Le logement sera alors présumé avoir été rendu en bon état par le locataire.

Comme pour l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie est en principe réalisé conjointement par le propriétaire et le locataire. Les parties au contrat de location doivent en effet constater ensemble l'état des lieux et des équipements mentionnés au contrat de location, d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage.

En effet, pour que l'état des lieux soit valable, il doit être rédigé conjointement par le propriétaire et le locataire. Ils doivent par conséquent tous les deux être présents. Cependant, ils peuvent également choisir de se faire représenter par un mandataire (celui-ci sera le plus souvent un huissier de justice ou un agent immobilier pour le bailleur).

Afin de prouver que le propriétaire et le locataire approuvent les éléments mentionnés dans l'état des lieux, la signature de chacun d'entre eux doit y figurer. En effet, un état des lieux établi unilatéralement par le propriétaire ou le locataire est inopposable à la partie absente.

En revanche, un état des lieux qui n'a pas été signé par le locataire reste valable s'il a été établi par le bailleur en présence du locataire et qu'ils se sont mis d'accord sur son contenu.

## **Modèle de procuration**

Le régime de la procuration (également appelée « mandat ») figure aux articles 1984 à 2010 du Code civil. Au titre de la procuration, le mandant est la personne qui en charge une autre, le mandataire, de faire quelque chose en son nom et pour son compte.

La procuration doit impérativement être établie par écrit et doit comporter l'acceptation du mandataire, en plus de l'ensemble des renseignements concernant son identité ainsi que celle du mandant (noms, prénoms, adresses complètes).

Par ailleurs, les opérations pouvant être réalisées par le mandataire doivent être prévues et détaillées dans la procuration, de même que doit l'être sa durée.

### **8.8- Fixer la date de l'état des lieux de sortie : une étape essentielle**

L'état des lieux de sortie est rendu obligatoire à la SEMINOC.

En effet, si un état des lieux de sortie n'est pas réalisé, le locataire est réputé avoir restitué le bien locatif dans le même état qu'avant son entrée dans le logement.

Le bailleur ne pourra donc imputer aucune somme sur le dépôt de garantie versé par le locataire lors de la remise des clés.

Mais avant de réaliser l'état des lieux de sortie le bailleur et le locataire doivent s'entendre sur une date à laquelle il pourra être effectué.

En pratique, l'état des lieux de sortie sera réalisé lors de la restitution des clés au propriétaire-bailleur.

La date d'établissement de l'état de lieux sera fixée d'un commun accord ; il est précisé toutefois que le locataire devra tout mettre en œuvre pour se libérer sur les horaires de travail de gardien, hors période de permanence en loge et de sorties et entrées de containers.

La date d'état des lieux doit être fixée avant la fin du délai de préavis sans pour autant libérer le locataire de son obligation de payer le loyer jusqu'à l'expiration du préavis. La date d'état des lieux peut être fixée au plus tard le dernier jour de l'exécution du contrat de bail de location.

Les résidences de la SEMINOC étant situées en « zone tendu », il convient d'indiquer que le délai de préavis est fixé à un mois suivant la réception de la lettre-congés, transmis par tout moyen permettant de donner date certaine de réception (l'envoi par mail est ici prohibé).

### **8.9- État des lieux de sortie avant la fin du préavis**

Lorsqu'un congé est délivré par le locataire ou le bailleur, il arrive parfois que le locataire souhaite quitter le logement avant la fin du préavis mentionné dans la lettre de résiliation.

Dans ce cas, il est important pour le locataire d'informer le bailleur de son départ avant la fin du préavis afin de réaliser un état des lieux de sortie amiable et contradictoire, c'est-à-dire en présence du bailleur (le bailleur peut également être représenté par un mandataire).

L'état des lieux de sortie ainsi établi permettra d'attester de l'état effectif du logement lors de sa restitution. Le locataire pourra se prévaloir de cet état des lieux pour se prémunir d'éventuelles dégradations intervenues après son départ effectif des lieux.

#### Paiement du loyer après l'état des lieux de sortie

Le locataire est redevable du paiement du loyer jusqu'à l'état des lieux de sortie mais doit également payer le loyer jusqu'à l'expiration du délai de préavis.

En pratique, le locataire peut donc réaliser l'état des lieux de sortie avec le bailleur et lui remettre les clés mais sera tenu de payer le loyer correspond à la durée du préavis.

#### État des lieux de sortie après la fin du préavis

Un état des lieux de sortie après la fin du préavis n'est pas conseillé. Après la fin du préavis, le locataire est censé avoir quitté le logement. Toutefois, certaines conditions peuvent justifier l'établissement ultérieur de l'état des lieux de sortie (violence du locataire lors d'une procédure d'expulsion).

Dans ce cas, il faut recourir à un huissier de justice pour réaliser l'état des lieux peu de temps après le départ effectif du locataire, A noter que les frais d'huissier sont partagés, à parts égales, entre le bailleur et le locataire.

#### Recours en cas de litige

Toute contestation portant sur l'état des lieux peut être portée, par le propriétaire ou le locataire, devant une commission départementale de conciliation ou un conciliateur de justice. La conciliation est une démarche facultative et gratuite.

Si la conciliation n'aboutit pas ou si vous ne souhaitez pas l'engager, vous pouvez saisir le tribunal d'instance dont dépend le logement.

### **Article 9 : Remise des clés**

#### **9.1- Remise des clés à la fin du contrat de location**

A la signature du bail, la remise des clés au locataire lui permet d'accéder au logement. En pratique, la remise des clés peut également avoir lieu postérieurement à la signature du bail.

A la fin du bail, la remise des clés signifie que le locataire n'a plus accès au logement et qu'il le quitte définitivement. Il est préférable pour le locataire de remettre en personne les clés au bailleur et d'éviter la remise des clés par lettre recommandée afin d'éviter tout risque de perte du courrier.

L'état des lieux accompagné de la remise des clés intervient en général à la fin du bail mais il est également possible d'y procéder avant ou après la fin du bail :

- état des lieux de sortie avant fin de préavis : l'état des lieux accompagné de la remise des clés peut avoir lieu avant l'expiration du délai de préavis mentionné dans la lettre de congé. Dans ce cas, le locataire devra informer le bailleur de son souhait de quitter le logement avant la fin du préavis afin de convenir d'une date pour la réalisation de l'état des lieux.

- état des lieux de sortie après fin de préavis : l'état des lieux après l'expiration du délai de préavis n'a lieu qu'en cas de circonstances spécifiques rendant impossible l'établissement de l'état des lieux de sortie à la fin du bail (exemple : procédure d'expulsion suite au refus du locataire de quitter les lieux à l'expiration du préavis).

## **9.2- Remise des clés avant état des lieux de sortie**

Si le locataire remet les clés au bailleur avant de réaliser avec ce dernier l'état des lieux de sortie, il existe un risque pour lui d'être tenu d'éventuelles dégradations intervenant entre la remise des clés et l'état des lieux de sortie.

Si au moment de l'établissement des lieux, le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord, ils pourront faire appel à un huissier de justice. Cela peut être également un recours envisageable en cas d'état des lieux non remis.

Dans tous les cas, il est préférable aussi bien pour le locataire que le bailleur de recourir à l'état des lieux de sortie très peu de temps après la remise des clés.

Par exemple, un état des lieux dressé plus de 10 mois après le départ du locataire est jugé tardif et la responsabilité du locataire ne pourra être engagée.

Remise des clés sans état des lieux de sortie La réalisation d'un état des lieux est une obligation pour les locations à usage de résidence principale conformément à la loi du 6 juillet 1989.

Attention, l'absence totale d'état des lieux de sortie sera sanctionnée :

- Le locataire n'aura pas de constat écrit qui prouvera qu'il a bien rendu le logement dans son état initial : il risque de voir sa responsabilité engagée pour des dégradations postérieures à son départ.
- Le bailleur, quant à lui, n'aura pas de document écrit permettant de lister les éventuelles dégradations provoquées par le locataire. Il sera difficile pour lui sans document écrit de prouver que le locataire en est responsable et d'obtenir le dédommagement.

## **Article 10 : Solde de tout compte**

Le locataire recevra, dans les deux mois qui suivent l'état des lieux de sortie, son solde de tout compte (le dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux – solde des mensualités à la date de sortie des lieux – régularisation forfaitaire des charges – régularisation des consommations d'eau – les réparations locatives forfaitaires éventuelles).

## **Article 11 : Information au locataire**

Une information sur la conclusion du présent accord sera envoyée au locataire sortant en même temps que l'accusé de réception de la lettre de congé. Il figurera également dans le dossier d'état des lieux entrant.

Lors de la visite-conseil réalisée juste après l'envoi du congé, le représentant de la SEMINOC renseignera le locataire sur les réparations locatives lui incombant sur la base des constatations permises par la présence de meubles.

Le préjudice résultant de l'impossibilité de relouer le logement, pendant les travaux de remise en état nécessités par des transformations non autorisées par la SEMINOC, pourra donner lieu à facturation d'une indemnité déterminée par jour d'indisponibilité prévisionnelle du logement sans que cette indemnité ne puisse excéder 15 jours de loyer.

## **Article 12 : Durée et suivi de l'accord**

Le présent accord est applicable à compter du 1er janvier 2024.

Toute modification des documents annexés au présent accord sera communiquée au moins un mois avant leur application.

Nota : Le présent accord est tenu à la disposition des locataires au siège de la SEMINOC.

Fait à Neuilly-sur-Marne, le

SEMINOC

Confédération Nationale  
du Logement (C.N.L.)

Directeur général délégué

Madame Viviane BENEUF

Jérémy NUTTIN

Monsieur Thieno Mamoudou DIALLO

## ANNEXE N°1 : GRILLE DE VETUSTE

Dans sa version validée par le CCL de la SEMINOC le 28 juin 2023

et adoptée par délibération du Conseil d'administration de la SEMINOC le 12 juillet 2023

EQUIPEMENTS/ MATERIAUX	DUREE DE VIE THEORIQUE (en année)	FRANCHISE (période sans abattement)	PERIODE D'APPLICATION DES ABATTEMENTS	%AGE D'ABATTEMENT	QUOTE-PART RESIDUELLE
<b>PEINTURE / REVETEMENTS MURAUX (murs, portes, fenêtres, plinthes...)</b>					
Papiers peints	9	2	7	13%	9%
Entoilage	9	2	7	13%	9%
Peintures	9	2	7	13%	9%
Faïence murale	25	10	15	6%	10%
<b>REVETEMENTS DE SOL</b>					
Vitrification parquet massif	10	3	7	13%	9%
Vitrification escalier massif	10	3	7	13%	9%
Moquette	8	2	6	14%	16%
Dalles / Lès PVC	15	5	10	9%	10%
Parquet stratifié	15	8	7	13%	13%
Parquet	25	10	15	5%	25%
Carrelage	25	10	15	5%	25%
<b>PLOMBERIE / SANITAIRES</b>					
Habillage baignoire	10	3	7	13%	9%
Porte cabine de douche	10	3	7	13%	9%
Robinetterie	10	3	7	13%	9%
Chauffe-eau	10	3	7	13%	9%
Cabine de douche	15	5	10	9%	10%
Evier	15	5	10	9%	10%
Meuble évier mélaminé	15	5	10	9%	10%
Meuble sous vasque	15	5	10	9%	10%
Receveur de douche	20	8	12	8%	4%
Baignoire	20	8	12	8%	4%
Vasque	20	8	12	8%	4%
Lavabo	20	8	12	8%	4%
Colonne lavabo	20	8	12	8%	4%
Réservoir de chasse d'eau en porcelaine	20	8	12	8%	4%
Cuvette WC	20	8	12	8%	4%
Bouches et grilles VMC	20	8	12	8%	4%
Groupe VMC	25	5	20	4%	20%
<b>MENUISERIE / VOLETS ROULANTS</b>					
Accessoires VR	10	3	7	13%	9%
Enrouleur VR	10	3	7	13%	9%
Porte de placard	15	5	10	9%	10%
Rail de placard	15	5	10	9%	10%
Jalousies PVC	15	5	10	9%	10%
Store occultant fenêtre de toit	15	5	10	9%	10%
Poignée fenêtre	15	5	10	9%	10%
Volet roulant (VR)	20	8	12	8%	4%
Tablier VR	20	8	12	8%	4%
Coffre VR	20	8	12	8%	4%
Sortie d'axe et caisson de VR	20	8	12	8%	4%
Persiennes métalliques, volets battants	20	8	12	8%	4%
Grilles entrée d'air	20	8	12	8%	4%
Porte intérieure	20	8	12	8%	4%
Porte cave	20	8	12	8%	4%
Portail de garage	25	10	15	8%	4%
Porte palière	30	20	10	8%	4%
Fenêtre / portes-fenêtre	30	20	10	8%	4%
<b>SERRURIE</b>					
Crémone	15	5	10	9%	10%
Serrure intérieure	15	5	10	9%	10%
Serrure porte de garage et cave	15	5	10	9%	10%
Boîte aux lettres	15	5	10	9%	10%
Serrure de sûreté (porte palière...)	20	8	12	8%	4%
<b>ELECTRICITE</b>					
Cuisinière électrique / plaques chauffantes	10	3	7	13%	9%
Interphonie-vidéophonie	15	3	12	7%	16%
Réglettes-éclairage	20	5	15	6%	10%
Appareillage électrique (prises- interrupteurs-sonnette-etc...)	20	5	15	6%	10%
Tableaux électriques / contacteurs / disjoncteurs	20	5	15	6%	10%
<b>CHAUFFAGE</b>					
Convecteurs électriques	15	3	12	8%	4%
Thermostat d'ambiance	15	3	12	8%	4%
Robinet radiateur	15	3	12	8%	4%
Robinet thermostatique	15	3	12	8%	4%
Chaudière individuelle gaz	20	5	15	6%	10%
Radiateur à eau	20	5	15	6%	10%

III- Accord collectif relatif aux règles de prise en charge des frais de maintenance et d'entretien des chaudières et VMC

\*\*\*

**Société d'Economie Mixte au capital de 368 000 €**

Siège social : Hôtel de Ville - BP 40  
93331 NEUILLY-SUR-MARNE CEDEX

R.C.S Bobigny - B 382 367 522

**ACCORD COLLECTIF LOCAL  
PORTANT SUR LES CONTRATS  
D'ENTRETIEN DE CHAUDIERES ET  
VMC**

JUIN 2025

Le présent accord a été élaboré dans le cadre d'une négociation menée au sein du Conseil de Concertation Locative entre :

La **SEMINOC**, Société d'Economie Mixte Nocéenne, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 382 367 522 RCS BOBIGNY, dont le siège social est situé 1, place François Mitterrand - 93330 Neuilly-sur-Marne, représentée par Monsieur Jérémy NUTTIN, agissant en qualité de Directeur général délégué,

Dénommée ci-après « le Bailleur »

d'une part,

Et

La **Confédération National du Logement**, représentée par ses membres élus, représentants des locataires au sein du conseil d'administration de la SEMINOC :

- Mme BENEUF Viviane
- M. DIALLO Thierno Mamoudou,

Dénommée ci-après « les LOCATAIRES »

d'autre part.

## **PREAMBULE**

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables sont les sommes accessoires au loyer principal ;

Elles sont exigibles, sur justification, en contrepartie de services rendus, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat, plus précisément le décret n°87-713 du 26 août 1987. Il peut y être dérogé par un accord collectif local de location conformément aux articles 41 ter et 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

La SEMINOC a dès lors engagé les démarches pour l'établissement d'un accord collectif local portant sur l'entretien des équipements et éléments suivants :

- La VMC ;
- Les chaudières individuelles.

C'est dans ce contexte, et conformément aux dispositions des articles 41 ter et 42 de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, la SEMINOC et l'Association C.N.L., représentés par les représentants des locataires régulièrement élus, sont convenus de signer le présent accord collectif.

## Article 1 : Objet de l'accord

L'entretien et les réparations locatives des équipements de chauffage et ventilation de votre logement sont primordiaux pour leur bon fonctionnement.

Des contrats sont pris et renouvelés régulièrement par la SEMINOC avec des entreprises spécialisées et soumis aux locataires afin que le bailleur puisse s'assurer de la bonne réalisation des opérations de maintenance et de maintien en bon état de fonctionnement des appareils.

Les noms et coordonnées de ces entreprises sont mis à disposition des locataires dès signature du bail et font l'objet d'un affichage dans les parties communes.

Ils sont également disponibles sur le site de la SEMINOC : <https://www.seminoc.com>.

Ces professionnels sont les seuls habilités à intervenir sur vos équipements.

Les charges afférentes à ces contrats sont incluses dans les charges générales actualisées chaque année par le bailleur.

En effet, aucune autre entreprise ne doit intervenir sur les appareils qui font l'objet de contrats d'entretien.

L'objet du présent accord porte sur les contrats d'entretien suivants :

- Entretien VMC :

L'entretien et la maintenance concernant ce contrat inclut :

- Une visite annuelle pour le nettoyage des bouches,
- Le contrôle des débits,
- Le nettoyage des réseaux.

- Entretien chaudières :

- L'entretien, la maintenance préventive et corrective annuelle,
- Les vérifications réglementaires,
- La fourniture de toutes les pièces de rechange et consommables,
- Le gros entretien avec garantie totale.

Ces contrats sont souscrits par la SEMINOC pour le compte et avec l'accord des locataires.

Pour ce faire, la SEMINOC conclut des contrats d'entretien avec divers prestataires extérieurs à l'issue de procédures de mise en concurrence dans les conditions d'application du Code des Marchés Publics.

Ils ont pour but :

- D'assurer le bon fonctionnement des équipements ;
- D'intervenir en cas de panne dans les délais convenus et ainsi contribuer à la satisfaction des locataires ;
- D'assurer un bon niveau de prévention, de sécurité et de confort dans les logements ;
- D'optimiser et limiter les coûts des prestations à la charge des locataires et par conséquent les charges locatives et ainsi éviter des frais importants de dépannage pour les locataires ;
- D'améliorer le confort du locataire.

## **Article 2 : Champ d'application de l'accord**

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements locatifs du patrimoine dont la SEMINOC a la qualité de bailleur.

Il s'appliquera également à toutes nouvelles résidences mises en service après la signature de l'accord.

Les clauses de cet accord s'appliquent aux contrats en cours et aux nouveaux.

## **Article 3 : Information des locataires**

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, le présent accord sera notifié à chacun des locataires. Ce dernier sera obligatoire s'il n'est pas rejeté par écrit par 50% des locataires concernés dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle.

En accord avec les présentes associations, la notification prendra la forme d'un affichage dans les halls d'entrée de chaque résidence d'une note renvoyant à la publication du projet d'accord, conforme aux dispositions précitées, sur le site internet de la SEMINOC.

De plus, cet accord sera communicable sur simple demande écrite (ou courriel) de tout locataire auprès de la SEMINOC.

Enfin, les associations de locataires, dans le cadre de leurs actions, par l'intermédiaire des représentants des locataires, pourront également contribuer à l'information des locataires.

#### **Article 4 : Suivi de l'accord**

Les parties signataires conviennent d'assurer un suivi régulier de cet accord lors des rencontres du Conseil de Concertation Locative.

#### **Article 5 : Durée de l'accord et dénonciation**

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée et ce à compter de la date de la signature du présent accord.

Il peut être dénoncé pour tout ou partie de l'accord au cours de cette période par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception à sa date anniversaire moyennant un préavis de 3 mois.

L'accord continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer.

#### **Article 6 : Règlement des litiges**

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur siège social pour la SEMINOC et au domicile des représentants pour les associations de locataires.

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira par écrit la SEMINOC qui assure la gestion de son logement étant entendu que tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution du présent mandat sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à Neuilly-sur-Marne, le

SEMINOC

Directeur général délégué

Jérémy NUTTIN

Confédération Nationale

du Logement (C.N.L.)

Madame Viviane BENEUF

Monsieur Mamoudou Thierno DIALLO