

CHARTRE BAILLEUR-LOCATAIRE DU RHONE

La présente charte vise à rappeler les obligations respectives des bailleurs et des locataires de locaux à usage d'habitation ou mixte dans l'esprit d'une prévention des contentieux qui naissent de la méconnaissance des textes qui régissent cette matière.

REMISE DU BAIL

Sauf cas où l'enregistrement est requis, le bailleur s'engage, après accomplissement de l'ensemble des formalités, à remettre le bail au locataire immédiatement ou au maximum dans un délais de 15 jours, une copie sera remise au locataire à sa demande le jour de la signature du bail.

ETAT DES LIEUX

L'état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de la remise ou de la restitution des clés, un exemplaire sera remis à chaque partie immédiatement ou au maximum dans un délais de 15 jours.

Le constat d'état des lieux doit être précis, toutes les pièces de l'appartement énumérées, et l'état de chacune d'elle renseigné complètement :

Peintures, tapisseries, revêtements de sol, menuiseries, installation électriques et équipement divers (lavabos, serrures, ...).

Au regard de chaque rubrique, seront portés les défauts : fissures, trous dans les murs, tâches sur le sol, tapisseries tâchées ou déchirées...

Si il n'est pas possible de pouvoir faire fonctionner diverses installations, il conviendra d'émettre des réserves.

C'est la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sorties qui permettra de mesurer la dégradation du logement pendant la location ; les termes utilisés ont une importance primordiale puisqu'ils doivent permettre de déterminer quels défauts présente le logement. L'état des lieux doit être objectif (on doit écrire ce que l'on voit ; ex. tapisserie déchirée, moquette tâchée, vitre cassée, etc...). Certaines formules ambiguës sont à éviter : « état moyen, mauvais état, peinture à refaire... ».

VETUSTE

La vétusté s'entend de l'usure liée à l'utilisation normale de la chose louée : elle n'est pas à la charge du locataire.

TRAVAUX DE REPARATION

En ce qui concerne les travaux découlant de la remise en état de l'appartement, le bailleur s'engage à remettre au locataire sortant les factures détaillées ou devis permettant d'apprécier l'équivalence qualitative des travaux lui incombant.

Pour la récupération de ces travaux auprès du locataire, il pourra être fait application du barème de vétusté ci-joint.

LE DEPOT DE GARANTIE

Conformément à l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur s'engage en cas de départ du locataire, à établir un relevé de compte prévisionnel et à restituer le dépôt de garantie dans les conditions prévues par la loi, déduction faite des sommes dues par le locataire.

LA CAUTION SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE

Conformément à la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, la caution solidaire doit être informée du montant du loyer, ainsi que de ses modalités de révision, charges et accessoires qu'elle devra payer aux lieux et place du locataire

Elle doit reproduire la mention manuscrite ci-après, indiquant qu'elle a connaissance de façon explicite et non équivoque de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte :

« lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée. La caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification.

Le bailleur informera la caution en cas de non paiement au plus tard dans les quatre mois de l'exigibilité des loyers et accessoires, ou de l'arrêté définitif du compte de départ du locataire sans préjudice des dispositions de l'article 24 de la loi du 21 juillet 1994

LES CHARGES LOCATIVES

Le bailleur s'engage à remettre au locataire, chaque année, le décompte par nature des charges récupérables.

Le locataire est informé que le détail des charges récupérables et celui des réparations à caractère locatif sont tenus à sa disposition, à la régie, dans les conditions prévues par la loi.

LA QUITTANCE

Le bailleur doit remettre, gratuitement, à la demande du locataire une quittance de loyer

ETABLISSEMENT DES BAUX ET RECONDUCTION DES BAUX

Lors de l'établissement des baux et de leur reconduction, le bailleur s'engage à remettre au locataire la facture faisant apparaître le montant des frais et honoraires sur laquelle devra figurer la quote-part du locataire.

CAS PARTICULIER

Logements soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 ; les logements classés dans les catégories II B ou II C peuvent sortir de la loi de 1948 dans les conditions prévues dans les textes en vigueur.

Réhabilitation : le bailleur s'engage à notifier au locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la nature des travaux et le montant du loyer après travaux. Dans le cas des logements soumis à la loi de 48, cette lettre devra mentionner que le locataire a droit à la réintégration du logement après travaux.

FRAIS ANNEXES

Le bailleur s'engage à justifier au locataire toute demande de règlement de frais autres que ceux prévus dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige à respecter ses obligations légales et contractuelles, notamment en matière de paiement régulier des loyers et charges et taxes locatives récupérables

Le locataire s'engage à entretenir les lieux en bon état, à ne pas effectuer de transformation sans l'accord écrit du propriétaire

Le locataire est tenu de s'assurer des risques résultant de l'occupation du logement (dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile) pendant toute la durée de son bail, et d'en justifier dès son entrée dans les lieux.

Le locataire est tenu de souscrire un contrat d'entretien pour les équipements prévus au contrat de location. En cas de contrats souscrits par le bailleur pour assurer l'entretien courant de ces équipements, le locataire pourra les consulter à la régie pour connaître le contenu des prestations prévues.

Il devra assurer, en temps voulu, l'entretien courant des équipements mis à sa charge par les textes en vigueur.

Lorsque le locataire donne son congé, il s'engage à payer l'intégralité de ses loyers et charges pendant le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé par un autre locataire en accord avec le bailleur avant la fin du préavis

PUBLICITE DE LA CHARTE

Un exemplaire de la charte sera remis au locataire lors de la signature du bail.

Les litiges qui découleraient de l'application de la charte pourront être portés devant la commission paritaire, composée d'un représentant de chacune des organisations signataires, en vue d'un règlement amiable

MODE D'EMPLOI DU BAREME DE VETUSTE

(Sauf en cas de dégradations volontaires ou accidentelles)

EXEMPLE

Au bout de trois ans, en entrant dans un appartement neuf ou complètement réparé, les tapisseries et peintures seront encore en état.

Si elles sont abîmées, c'est de la dégradation et non de l'usure normale, le locataire paiera donc en totalité la réparation.

Après la troisième année, il aura un abattement de 9 % par an.

Si le locataire part la 6^{ème} année, on diminuera la facture de $3 \times 9 = 27$ %
Il paiera donc 73 % de la facture.

Au bout de 14 ans, on lui facturera 10 % du prix.

Prenons l'exemple du meuble sous évier, sa durée de vie est d'environ 20 ans.

S'il est cassé dans les 5 premières années,
Le locataire paiera la totalité de la réparation.

Au bout de 12 ans,
Le locataire paiera seulement 58 % de la réparation (abattement de 42 %)

Au bout de 20 ans,
Le locataire paiera 10 % de la réparation

LE POINT DE DEPART DE LA VETUSTE

C'est la date de première mise en location ou la date des derniers travaux.

Rubrique 1 : durée de vie 13 ans

Rubrique 2 : durée de vie 20 ans

Rubrique 3 : durée de vie 25 ans

Rubrique 4 : durée de vie 40 ans

D'où paiement intégral des factures de remise en état :

Rubrique 1 : jusqu'au bout de la 3^{ème} année

Rubrique 2 : jusqu'au bout de la 5^{ème} année

Rubrique 3 : jusqu'au bout de la 5^{ème} année

Rubrique 4 : jusqu'au bout de la 10^{ème} année

La valeur résiduelle est la somme qui restera, en toute hypothèse, à la charge du locataire.

BAREME DE VETUSTE

(applicable sauf cas de dégradations volontaires ou accidentelles)

	ELEMENTS	FRANCHISE	TAUX DE VETUSTE	VALEUR RESIDUELLE
RUBRIQUE 1	TRAVAUX DE PEINTURE ET DE PAPIERS PEINTS SOLS AUGUILLETES SOLS PLASTIQUES SUR FEUTRE	3 ANS	9 % PENDANT 10 ANS	10 %
RUBRIQUE 2	TRAVAUX DE PLOMBERIE Robinetterie (sauf petits accessoires locatifs) Alimentation, siphons, raccordements aux colonnes Chasse d'eau (mécanisme, robinetterie, réservoir) Appareils sanitaires en tôle émaillée Meubles sous évier TRAVAUX CONCERNANT LES ACCESSOIRES DE VIDOIRES A ORDURE INDIVIDUELS Menuiserie Electricité Quincaillerie Serrurerie	5 ANS	6 % PENDANT 15 ANS	10 %
RUBRIQUE 3	TRAVAUX DE REVETEMENTS INTERIEURS Sols collés, dalles ou lès Dalles thermoplastiques Muraux plastiques PROTECTION DES OUVERTURES EXTERIEURES Persiennes bois ou PVC Volets roulants – sauf accessoires Jalousies PVC	5 ANS	4,5 % PENDANT 20 ANS	10 %
RUBRIQUE 4	AUTRES SANITAIRES REVETEMENTS DE SOLS Carrelages Parquets REVETEMENTS MURAUX FAIENCE PERSIENNES METALLIQUES MENUISERIES INTERIEURES ET EXTERIEURES	10 ANS	3 % PENDANT 30 ANS	10 %