

## ACCORD COLLECTIF SUR LA LIQUIDATION DU COMPTE DES LOCATAIRES SORTANTS ET L'ETABLISSEMENT DU SOLDE DE TOUT COMPTE

### Préambule

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 fait obligation au bailleur de « restituer au locataire sortant le dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux dans les 2 mois suivant la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues et des sommes dont le bailleur pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ».

Actuellement, le dépôt de garantie (DG) est libéré sous deux mois avec déduction des éventuelles sommes restant dues (loyer ou indemnité d'occupation, charges, SLS...) et du montant de la facture de réparations locatives. Mais, les dépenses de charges locatives ne sont définitivement quittancées que lors de la régularisation annuelle, soit 4 à 16 mois après le départ du locataire.

La mise en place de l'établissement du solde de tout compte -incluant les dépenses de charges- dans les deux mois suivant la réalisation de l'Etat des lieux de sortie doit permettre d'améliorer cette situation, notamment :

- Pour le locataire dont le compte sera définitivement soldé dans les délais réglementaires ;
- Pour favoriser la diminution des impayés d'HAMARIS et la mise en place précoce d'accords de règlement amiables en cas de solde de charge à régler.

La mise en place de cette procédure, appliquée dans la plupart des organismes HLM, a été présentée aux Représentants des Locataires, qui en ont unanimement approuvé le principe, lors des Conseils de Concertation Locative du 30 novembre 2011 et du 15 novembre 2012.

Cet accord est conclu dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009.

### 1 – OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord collectif a pour objet de mettre en place, pour l'ensemble du parc de logements d'HAMARIS, un arrêté définitif du compte locataire (solde de tout compte) dans les deux mois suivant le départ du locataire. Cet arrêté des comptes concernera également les charges locatives récupérables pour lesquelles une **régularisation forfaitaire** sera calculée sur la base des dépenses actualisées du dernier exercice de charge et/ou du dernier montant connu de ces charges.

  
DP

Le décompte sera adressé au locataire dans les deux mois suivant la sortie du logement (date de reprise effective des lieux loués par HAMARIS) et tiendra compte, à la date de son établissement :

- 1- Du solde éventuel des loyers ou de l'indemnité d'occupation du logement et de ses annexes (garage, parking...),
- 2- Du solde de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou de l'Allocation Logement (AL),
- 3- De facturations diverses liées à la location (Surloyer de Solidarité, participation à la mise en place de la TNT, contribution aux travaux d'économie d'énergie, etc)
- 4- De frais éventuels liés à des poursuites judiciaires,
- 5- De la facturation de réparations locatives établie suite à l'état des lieux de sortie,
- 6- De la régularisation forfaitaire des charges locatives récupérables,**
- 7- Du montant du Dépôt de Garantie versé par le locataire à l'entrée dans les lieux (depuis 1997) qui viendra en déduction des sommes dues, le cas échéant.

**La mise en place du solde de tout compte interviendra pour les locataires sortants à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 (décomptes envoyés à partir de mars 2013).**

## 2 – MISE EN OEUVRE

Le décompte actuellement adressé aux locataires dans les deux mois suivant sa sortie, tient déjà compte des soldes éventuels des rubriques de quittancement mentionnés dans les points 1 à 5 ci-dessus. La modification du mode de calcul ne concerne que donc l'établissement de la régularisation forfaitaire des charges locatives.

Les dépenses liées aux charges récupérables n'étant pas toutes connues au moment du départ du locataire, la régularisation forfaitaire s'appuiera notamment sur les dernières dépenses connues et/ou arrêtées comptablement lors de la précédente régularisation annuelle.

Des budgets prévisionnels seront établis pour chaque nature de charge en tenant compte de l'évolution des dépenses connues (cas des marchés d'entretien pluriannuels) ou prévisibles. Ils seront révisés en cours d'année pour correspondre au mieux aux dépenses effectivement réglées.

Pour les charges faisant l'objet d'un comptage individuel (eau froide, eau chaude sanitaire, GPL...), la régularisation sera basée sur les consommations réelles du locataire (différence entre le relevé fait lors de l'état des lieux de sortie et le précédent relevé semestriel).

Le décompte forfaitaire adressé au locataire sera détaillé par poste de charge de la même manière que le décompte édité lors de la régularisation annuelle : il fera apparaître les dépenses et les provisions réglées pour chaque nature de charge.

Le locataire pourra, à sa demande, consulter le mode et les bases de calcul de sa régularisation forfaitaire.

Sous réserve d'en faire la demande écrite, au plus tard dans le mois suivant la sortie du logement, le locataire pourra demander que lui soit appliqué la régularisation annuelle au coût réel telle qu'elle

est pratiquée aujourd'hui. En ce cas, la régularisation prévisionnelle lui sera appliquée dans les deux mois suivant sa sortie du logement et elle sera complétée par une facturation (en débit ou crédit) établie l'année suivante lors de la régularisation annuelle des charges locatives.

### 3 – INFORMATION DES LOCATAIRES

Au plan juridique, cet accord sur la forfaitisation des charges qui permet d'arrêter définitivement les comptes à la fin de la location, résulte d'un échange exprès de volonté entre le bailleur et le locataire. Il implique que chacune des parties renonce à ses droits éventuels qui résulteraient d'un solde en sa faveur lors de la régularisation des charges.

Cette modification qui touche aux clauses du contrat de location implique la mise en place d'une information de l'ensemble des locataires :

- Une lettre d'information individuelle sera envoyée à tous les locataires à la suite de la signature du présent accord collectif. Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, et sauf opposition écrite de plus de 50% des locataires, l'accord deviendra opposable à l'ensemble des locataires du parc d'HAMARIS dans les 2 mois suivant l'envoi de cette information.
- le courrier accusant réception du préavis de départ du locataire mentionnera ces nouvelles dispositions concernant l'établissement du solde de tout compte,
- le document remis au locataire sortant à l'issue du calcul de son solde de tout compte lui rappellera son droit d'accès aux justificatifs du calcul des charges et comportera la mention de renonciation à la régularisation annuelle : « La facturation vaut transaction et emporte renonciation à contestation ultérieure lors de la régularisation des charges locatives, au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil ».

Les clauses du bail concernant l'établissement du solde du compte au départ du locataire et la régularisation des charges pour les locataires sortants seront modifiées et s'appliqueront aux nouveaux entrants. Une copie du présent accord collectif sera annexée aux contrats de location des nouveaux locataires.

### 4- DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD

Le présent accord collectif est passé entre HAMARIS, OPH de la Haute Marne, et les associations représentatives des locataires pour une durée de trois ans. Il est négocié pour sa mise en œuvre dans le cadre du Conseil de Concertation Locative (CCL) de l'organisme.

Il est applicable à compter du 1° janvier 2013

Il est reconduit par tacite reconduction par période de trois années, sauf dénonciation par la majorité des parties signataires six mois au moins avant son échéance.

Un bilan de cette mesure sera présenté au Conseil de Concertation Locative après un exercice complet soit, au plus tôt, à l'issue de la régularisation annuelle des charges de l'année 2013 qui sera effectuée en avril 2014.

Fait à CHAUMONT en trois exemplaires, le 13 DEC 2012

**Amicale des Locataires de Langres**

**Confédération Nationale du Logement (CNL)**

Mr Willy LOUVET



Mr Patrick DUSAPIN



**HAMARIS, OPH de la Haute Marne**

Le Directeur Général  
Mr Jean Pierre BARBELIN

