



## Accord collectif sur la liquidation amiable du compte des locataires sortants et l'établissement 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 11 mois après le départ du locataire.

Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

La mise en place de l'établissement du solde de tout compte (incluant les dépenses de charges) dans les deux mois de la réalisation de l'état 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 de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée et la mise en place d'accords de règlements amiables en cas de solde de charges à régler.

Cette procédure est mise en place dans nombre d'organismes HLM dans le cadre d'accords collectifs conclus 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 de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, un arrêté définitif du compte locataire (solde de tout compte) dans les deux mois maximum suivant le départ du locataire. Cet arrêt 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.

Le décompte sera adressé au locataire dans les deux mois maximums suivant la sortie du logement (la date dont il est tenu compte est celle de la reprise effective des lieux par HPM) 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, 3<sup>e</sup> ligne de quittance...),
- 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 calculée sur la base des dépenses actualisées du dernier exercice de charge et/ou du dernier montant connu de ces charges.,
- 7) Du montant du dépôt de garantie versé par le locataire à l'entrée dans les lieux 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> juin 2024.

## 2) Mise en œuvre :

Le décompte actuellement adressé aux locataires dans les deux mois maximum 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 donc que 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 acomptes de charges seront établis pour chaque nature de charge en tenant compte de l'évolution des dépenses connues ou prévisibles. Ils seront révisés chaque année pour correspondre au mieux aux dépenses effectivement supportées

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

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 écrite, 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 appliquée la régularisation annuelle au moment de la régularisation de charges.

### 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 applicable à l'ensemble des locataires du parc de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée dans le 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 et la possibilité pour le locataire de faire la demande écrite, dans le délai d'un mois suivant la sortie du logement, que les modalités de ce dernier ne lui soient pas appliquées
- Sauf refus écrit du locataire, le document remis au locataire sortant à l'issu 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. Une copie du présent accord collectif sera annexée aux contrats de location des nouveaux locataires.

### 4) Durée et suivi de l'accord :

Le présent accord collectif est passé entre l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée et les associations représentatives de locataires pour une durée de 3 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<sup>er</sup> juin 2024. Il est reconduit par tacite reconduction par période de trois années, sauf dénonciation par la majorité des parties signataires 6 mois au moins avant son échéance.

Fait à Perpignan, en 3 exemplaires, le

Confédération Nationale du Logement (CNL)

AFOC 66



Habitat Perpignan Méditerranée

