

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
LOCAUX 31 RUE DE LA CITE JARDIN 76000 ROUEN
ASSOCIATION ESPOIR JEUNES
2025/

• • •

ENTRE :

La Ville de Rouen représentée par Madame Fatima EL KHILI, Adjointe au Maire Déléguée en charge de l'urbanisme et du patrimoine bâti de ladite Ville, en vertu de l'arrêté de délégation en date du 09 septembre 2024 et la délibération du Maire en date du Conseil Municipal en date du 02 octobre 2025 autorisant la signature de la présente convention.

ci-après dénommée « la Ville »

D'UNE PART,

ET :

L'association Espoir Jeunes dont le siège est situé à Rouen (76000) 74 rue Jules Adeline, représentée par Monsieur Yassine ARAB, en sa qualité de Président, dument habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « l'association »

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :**I – EXPOSE**

La Ville de Rouen est locataire d'un logement situé à Rouen, 31, rue de la Cité Jardin à Rouen, dont le propriétaire est l'OPH Rouen Habitat, aux termes d'une convention de mise à disposition en date du 24 juin 2022, pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

L'association « Espoir Jeunes » a sollicité la Ville de Rouen, afin que lui soit mis à disposition ledit logement, pour y exercer ses activités de promotion de la culture et des arts, de mise en œuvre d'offres éducatives et de loisirs, d'encouragement de l'esprit d'initiative et de créativité.

L'association « Espoir Jeunes » accompagne les jeunes dans le suivi de leurs projets à travers toutes ses expressions artistiques.

La convention du 7 octobre 2022 signée entre la Ville de Rouen et l'association « Espoir Jeunes » est arrivée à échéance le 30 mai 2025, il convient de conclure une nouvelle convention.

II – CONVENTION**Article 1er – OBJET****1.1 - Désignation**

La Ville de Rouen met à disposition de l'association « Espoir Jeunes » un logement de type T4 situés à Rouen au 31, rue de la Cité Jardin.

Ce logement, d'une superficie de 89 m² se décomposent comme suit :

- Deux chambres à l'étage,
- Un rez-de-chaussée composé d'une cuisine, une pièce d'eau, une chambre et une salle-salon,
- Un jardin dont une partie est partagée avec une autre association.

Le garage situé dans l'enceinte du jardin est occupé par une autre association.

1.2 – Destination

Ce logement est mis à la disposition de l'association afin d'y accueillir les bureaux nécessaires à l'exercice de ses activités.

Il est donc affecté à un usage tertiaire pour des activités administratives à l'intérieur et des activités récréatives au sein du jardin.

Ce bien étant initialement un logement, il est voué à recevoir les bénévoles de l'association au titre du Code du Travail. Il n'est pas classé en ERP, Etablissement Recevant du Public et n'a donc pas vocation à recevoir du public extérieur.

Article 2 – DUREE

Sous réserve des dispositions des articles 10 et 11 ci-après, et de la convention signée entre la Ville de Rouen et l'OPH Rouen Habitat, la présente convention prend effet à compter du 31 mai 2025 pour une durée de trois ans sans possibilité de reconduction.

Article 3 - REDEVANCE

L'association assure l'accompagnement des jeunes dans le suivi de leurs projets artistiques et la promotion de l'éducation et de la citoyenneté justifiant d'un intérêt public local, d'où la gratuité de cette mise à disposition d'une part.

D'autre part, la mise à disposition par l'OPH Rouen Habitat au profit de la Ville de Rouen est gratuite.

Article 4 – CHARGES - FISCALITE

4.1 - L'association prend à sa charge tous les fluides liés à l'occupation y compris toutes les taxes telle que la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM).

4.2 - L'association rembourse à la Ville les charges payées à l'OPH Rouen Habitat qui sont de 143,32 € par mois Hors taxe et hors charge. Ces charges seront actualisées en fonction des coûts facturés par l'OPH à la Ville de Rouen.

4.3 - Les charges seront réglées mensuellement d'avance auprès du Service de Gestion Comptable situé 38, Cours Clémenceau 76037 Rouen Cedex, au vu des avis des sommes à payer qui seront adressés chaque mois à l'association. Il est ici précisé que l'association a la possibilité de payer par prélèvement automatique.

Article 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION

5.1 – L'association déclare être informée de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement pour les avoir visités. Elle contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état.

5.2 – L'association s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 1 ci-dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l'accord écrit et préalable de la Ville.

5.3 – L'association s'engage de manière générale à utiliser les locaux mis à sa disposition raisonnablement et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

5.4 – Elle ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention. Elle n'est pas plus autorisée à sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

5.5 – Elle est tenue de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

5.6 – L'association se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville. L'association veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Article 6 – DROITS ET OBLIGATIONS

6.1– L'association

L'association est tenue de :

- Payer la Redevance et les charges qui lui incombent.
- Faire un usage paisible des lieux. Il est entendu par-là que l'association ne doit pas occasionner des nuisances pour autrui. Il doit ainsi respecter les règles de copropriété ou règlement intérieur de l'immeuble. Si ce n'est pas le cas, la Ville sera tenue responsable pour l'association, cependant il aura la possibilité de résilier le bail.
- Garantir les dégradations causées au bien. L'association peut s'exonérer de cette garantie s'il prouve que les dégradations ont eu lieu par :
 - Cas de force majeure,
 - Faute de la Ville tel que le défaut d'entretien dont il a la charge,
 - Fait d'un tiers tel qu'un voleur,
- Assurer l'entretien du bien et notamment :

- Les parties extérieures dont le locataire est le seul à jouir tel que le jardin privatif, les auvents, gouttières le cas échéant
- Les portes et fenêtres
- Les parties intérieures telles que plafonds, murs, cloisons, revêtements de sol, placards et menuiserie
- Les installations de plomberie
- L'équipement d'installation d'électricité
- Souscrire une assurance des risques locatifs. L'association doit donner à la Ville une attestation de son assureur à la remise des clefs puis chaque année ensuite.

L'association est également tenue de :

- Ne pas procéder à la cession du droit d'occupation. Une cession du droit d'occupation n'est possible que si la Ville l'a autorisé par écrit, sinon la cession est nulle. Si elle est possible, il faut qu'une convention soit signée par la Ville, le locataire cédant et le locataire preneur.
- Ne pas sous-louer son bien. En effet la sous-location est interdite par la loi, le principe est donc l'impossibilité de sous-louer. Cependant, la sous-location est possible si l'autorisation est expressément donnée par le propriétaire au locataire. Le propriétaire devra ainsi donner son accord par écrit, de même qu'il pourra donner son accord quant au loyer proposé par le locataire. La spéculation étant interdite, le loyer payé par le sous-locataire ne peut jamais être supérieur au loyer payé par le locataire.
- Ne pas porter atteinte à la destination des lieux. Ainsi si vous avez signé un bail d'habitation, vous ne pouvez pas en tant que locataire exercer votre activité professionnelle dans ce local, inversement également.
- Ne pas transformer les biens loués. L'association doit demander l'autorisation de la Ville s'il souhaite transformer les lieux, sinon le propriétaire est en droit de lui demander de remettre le bien dans l'état dans lequel il était avant la conclusion de la convention de mise à disposition.
- Effectuer certains travaux.

6.2. Obligation de délivrance

La Ville est tenue :

- De mettre à disposition le bien, ce qui consiste tout simplement à ce que l'association puisse effectivement prendre possession du bien immobilier à la date prévue entre les 2 parties. Ainsi tel n'est pas le cas si la Ville donne un bien qui est dépourvu d'arrivée d'eau ou dont le raccordement individuel au réseau public d'électricité n'a pas été effectué.
- Que le bien soit conforme à la destination prévue dans la convention de mise à disposition.
- Que le bien soit en bon état au moment de sa délivrance. Etant précisé que si une clause dans la convention de mise à disposition attestait que l'association acceptait de prendre le local/ bien en l'état, elle n'exonère pas la Ville de livrer un bien en bon état. Cette dernière est tenue d'exiger de l'OPH Rouen Habitat un bien en état conforme d'habitation.

6.3. Obligation de garantie de la Ville

- Garantie de vices cachés

La Ville garantit l'association si jamais il y a des vices, quand bien même il n'aurait pas été au courant au moment de la conclusion de la convention de mise à disposition Ces vices doivent empêcher l'association d'utiliser le bien normalement, comme prévu.

Par exemple le cas de la découverte d'amiante, cela est considéré comme un vice caché par le bailleur. Dans ce cas, l'association peut engager la responsabilité de la Ville et demander une indemnité. Cependant, il n'est pas tenu des vices apparents qui par définition sont connus de l'association.

- **Garantie d'éviction**

La Ville n'a pas à garantir l'association contre des troubles du fait des tiers à moins que la Ville ait aggravé les choses. Par contre, il garantit l'association contre des troubles tenant à la propriété du bien loué tel qu'une demande en revendication. Ainsi l'association peut demander à voir ses loyers diminués.

- **Obligation d'entretien**

La Ville est tenue d'entretenir le bien. C'est-à-dire qu'il doit effectuer tous les travaux autres que les réparations locatives listées à l'article 1754 du Code Civil.

Article 7 - ACCES – CLES

La Ville pourra intervenir à tout moment en cas d'urgence et disposera d'un jeu de clés permettant l'accès à l'ensemble des locaux.

L'association n'est pas autorisée à changer les serrures sans l'autorisation écrite de la Ville de Rouen.

Article 8 – POLICE – HYGIENE – SECURITE

8.1 – Règlementation générale

L'association s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

L'association fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

8.2 – Etablissement recevant du public

Les locaux mis à disposition étant à vocation initiale de logement, ils ne sont pas déclarés en qualité d'Etablissement Recevant du Public (ERP).

Dans ce contexte, l'immeuble ne peut être utilisé qu'en qualité de bureau pour l'association et par conséquent, par les membres ou les travailleurs de l'association, sans accueil de public.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont considérées comme faisant partie du public, toutes les personnes admises dans l'établissement à quelques titres que ce soit, en plus du personnel.

Tout accueil de public (salle de réunion, salle d'accueil...) est considéré comme un ERP, et est soumis à des obligations réglementaires, notamment en matière de sécurité, d'accessibilité, et de prévention incendie.

Il est expressément rappelé que le représentant de l'association est responsable de la sécurité des usagers et du personnel de l'ERP.

Les locaux doivent être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'habitation relatives aux établissements recevant du public ainsi qu'avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

S'agissant des aménagements intérieurs, l'association veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues.

Il appartiendra à l'association d'obtenir les autorisations ou avis nécessaires à l'ouverture au public des lieux mis à sa disposition.

L'association informera la Ville dans les meilleurs délais de toute modification de nature à avoir une incidence sur le classement de son activité au regard de la réglementation incendie.

Article 9 – RESPONSABILITE - ASSURANCE

9.1 Responsabilité

L'association assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux mis à sa disposition.

Elle répond seule des dommages de toute nature subis par ses membres ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non-respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 7 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Toute dégradation de son fait fera l'objet d'une facturation qui lui sera adressée et qu'elle sera tenue de régler auprès de la Trésorerie Rouen Métropole 86, Boulevard d'Orléans à Rouen.

Il est également convenu d'une façon expresse entre l'association et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont l'association pourrait être victime dans les lieux loués.

9.2 – Assurances

L'association doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées dans les locaux mis à disposition et pour les biens lui appartenant.

Il est convenu que la Ville et ses assureurs subrogés renoncent exclusivement en cas d'incendie, explosions, dommages électriques ou dégâts des eaux, aux recours qu'ils seraient fondés à exercer contre l'association.

L'association et ses assureurs devront réciproquement renoncer, en cas d'incendie, explosions, dommages électriques ou dégâts des eaux, aux recours qu'ils seraient fondés à exercer contre la Ville à raison des dommages causés par ses propres biens.

Il est toutefois précisé qu'en cas de sinistre dû à la malveillance de l'association, la Ville et ses assureurs conservent l'intégralité de l'exercice de leurs recours contre l'association ou les auteurs responsables.

L'association s'engage à produire chaque année les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes.

Elle fait son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, elle ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 10 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

10.1 – Entretien

L'association s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Elle assure, à ce titre l'ensemble des réparations locatives ainsi que le nettoiement des locaux, tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

Il est ici précisé que l'entretien du jardin est à la charge de l'association (tontes, tailles des haies et plantations, ...).

L'OPH Rouen Habitat sera tenue aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.

L'association, dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

En cas de manquement à cette obligation d'entretien, la Ville peut, un mois après mise en demeure restée sans effet, faire réaliser les réparations aux frais, risques et périls de l'association.

10.2 – Travaux – Transformations

L'association ne peut réaliser aucun travaux ni apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux mis à sa disposition sans avoir prévenu la Ville et avoir préalablement obtenu un accord écrit.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge de l'association.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme de la convention.

10.3 – Travaux réalisés par la Ville

L'association devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville ou l'OPH Rouen Habitat jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux durerait plus de quarante jours.

Article 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

11.1 – Chacune des parties pourra résilier la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un délai de préavis de **trois mois** avant la fin souhaitée de la mise à disposition.

11.2 – La présente convention peut être résiliée par la Ville à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception en cas d'inexécution par l'association de l'une quelconque de ses obligations. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour l'association d'avoir satisfait à ses obligations un mois après réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation, pour quelque cause que ce soit, ne donnera lieu à aucune indemnisation.

11.3 – La présente convention prendra fin automatiquement en même temps que la convention qui lie la Ville de Rouen à l'OPH Rouen Habitat, propriétaire des locaux.

A cet égard, l'association est informée que la convention entre la ville de Rouen et l'OPH peut être résiliée à tout moment par l'une ou l'autre des parties avec un délai de préavis de 3 mois.

En cas de résiliation à l'initiative de l'OPH, la ville s'engage à en informer immédiatement

l'association et au plus tard deux mois avant la fin du délai de préavis. En cas de résiliation à l'initiative de la Ville, il sera fait application de l'article 11.1 de la présente convention.

Article 12 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

12.1- Au terme de la présente convention, les parties décideront d'un commun accord de prolonger ou non l'occupation. Dans l'affirmative, une nouvelle convention sera signée entre les parties.

12.2 - A l'expiration de la convention, l'association devra remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libres de tous biens meubles ou encombrants.

12.3- A défaut, la Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais de l'association, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

12.4 - En aucun cas, la Ville ne devra verser une quelconque indemnité.

Article 13 - ETAT DES LIEUX – VISITES - CLES

13.1 - Un état des lieux sera effectué lors de la remise des clés. Il sera également réalisé un état des lieux de sortie à l'échéance de la convention.

13.2 – La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant de la présente convention.

13.3 – La Ville a remis, lors de l'état des lieux d'entrée, un jeu de clés à l'association. S'il y a lieu, la copie de tasseaux de clés supplémentaires sera à la charge de l'association.

Article 14 – LITIGES

14.1 - Les parties conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'interprétation ou l'exécution de cette convention.

14.2 - Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis au Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Rouen en deux exemplaires originaux, le

Pour le Maire et par délégation,

Pour l'association

Fatima EL KHILI
Adjointe au Maire en charge de
L'urbanisme et du patrimoine bâti

ANNEXE - REPARTITION DES CHARGES ENTRE LE PROPRIETAIRE ET LE LOCATAIRE

Charges récupérables par le propriétaire : Principe et fonctionnement :

Les charges locatives récupérables, aussi communément appelées charges réelles, correspondent aux dépenses occasionnées par l'occupation des lieux par le locataire. Ce sont les frais dus à l'usage et à la jouissance locative. Ces charges récupérables sont initialement payées par le propriétaire qui peut demander à son locataire le remboursement d'une partie de ces dépenses. Si le propriétaire a choisi le régime de provisions sur charge, il peut en moyenne percevoir entre 60 et 80% du montant total des charges locatives auprès de son locataire.

Tous les ans, le syndic de copropriété produit un décompte des charges. Sur ce document, le propriétaire trouvera le montant des charges de copropriété dues pour chaque bien. Le décompte des charges indique également les quotes-parts qui peuvent être refacturées au locataire : ce sont les charges récupérables.

Cependant, par principe, la mention « Charges récupérables sur le locataire » sera présente sous cette forme ou une autre sur le décompte des charges de chaque syndic de copropriété. Le montant total des charges récupérables sur le locataire est indiqué sur le décompte annuel des charges. Celui-ci est fourni par le syndic de copropriété chaque année, généralement en mai-juin.

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ; Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ; des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ; des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ; Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ; A l'électricité ; Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauge, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- Vérification et entretien des régulateurs de tirage ; Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; Purge des points de chauffage ; Frais de contrôles de combustion ; Entretien des épurateurs de fumée
- Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carreaux et cheminées ;
- Conduite de chauffage ; Frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; Entretien de l'adoucisseur, du détartrage d'eau, du surpresseur et du détendeur ; Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- Réparation de fuites sur raccords et joints ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- Rodage des sièges de clapets ;
- Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

Exploitation et entretien courant, menues réparations :

Exploitation et entretien courant :

Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;

Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;

Dépannage ;
 Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
 Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
 Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
 Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
 Contrôle des groupes de sécurité ;
 Rodage des sièges de clapets des robinets ; réglage des mécanismes de chasses d'eau.

a) Menues réparations :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rincage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;
 Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
- b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;
 A l'essence et huile ;
 Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant, ampoules ou tubes d'éclairage, engrains, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

- a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

Les allées, aires de stationnement et abords ;
 Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
 Les aires de jeux ;
 Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
 L'entretien du matériel horticole ;
 Le remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
 b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
 Produits ou prestations relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

1. Exploitation et entretien courant : Entretien et vidange des fosses d'aisances et Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
2. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail, Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage.

TRAVAUX A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE :

Le propriétaire doit prendre en charge les travaux liés à la conception ou aux défauts de construction ainsi qu'à la vétusté des équipements du logement. Il doit notamment payer pour le gros entretien et les grosses réparations, comme **le remplacement des fenêtres ou de la chaudière.**

Il doit aussi payer pour les travaux d'amélioration de l'immeuble, comme le remplacement de la toiture, la création d'espaces verts ou les dépenses de ravalement. Il est obligé de réaliser les travaux légaux comme le raccordement à l'égout ou les mises aux normes.

Le propriétaire prend aussi en charge l'installation ou le remplacement des équipements des parties communes (tapis, digicode...), les peintures des escaliers, la réparation des actes de vandalisme et le renouvellement de l'installation d'eau et de chauffage dans les appartements et les parties communes.

Le propriétaire du bien doit également payer les frais de gestion de la copropriété et les honoraires des syndics, la taxe foncière et les achats de poubelles, ainsi que la partie du salaire du gardien qui n'est pas à la charge du locataire.