

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 21 mai 2019

Rapport n° 19-03-17

BAIL PROFESSIONNEL ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SCM (SOCIÉTÉ CIVILE DE MOYENS) GROUPE MÉDICAL ET PARAMÉDICAL DU LAC POUR LES LOCAUX DÉDIÉS AU PÔLE MÉDICAL, SITUÉS 65/69 RUE DE VERDUN À SAINT-LEU-LA-FORÊT : APPROBATION ET AUTORISATION DONNÉE AU MAIRE DE SIGNER LEDIT BAIL

Par délibération n° 17-03-11 en date du 28 mars 2017, la Ville a procédé à l'acquisition en VEFA auprès de la SAS Séquoia promotion de locaux d'une surface utile de 385 m² et de 3 places de stationnement sis 65-69 rue de Verdun à Saint-Leu-la-Forêt.

Ces locaux et places de stationnement doivent faire l'objet d'un bail professionnel avec la SCM (Société Civile de Moyens) Groupe Médical et Paramédical du Lac pour l'exercice d'activités médicales et paramédicales.

Ledit bail est conclu pour une durée de six années entières et consécutives à compter du 1^{er} juillet 2019 pour se terminer le 30 juin 2025.

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal à hauteur de :

- 15 euros nets par m² pour la surface en rez-de-chaussée (311,67 m² arrondis à 311 m²)
- 10 euros nets par m² pour la surface en sous-sol (45,72 m² arrondis à 45 m²).

Soit un montant total mensuel de 5 115 € (cinq mille cent quinze euros) nets.

Il vous est donc proposé d'approuver les termes du bail professionnel à intervenir entre la SCM et la Ville et d'autoriser, Mme le Maire à signer ledit bail.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 21 mai 2019

Délibération n° 19-03-17

BAIL PROFESSIONNEL ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SCM (SOCIÉTÉ CIVILE DE MOYENS) GROUPE MÉDICAL ET PARAMÉDICAL DU LAC POUR LES LOCAUX DÉDIÉS AU PÔLE MÉDICAL, SITUÉS 65/69 RUE DE VERDUN À SAINT-LEU-LA-FORÊT : APPROBATION ET AUTORISATION DONNÉE AU MAIRE DE SIGNER LEDIT BAIL

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n° 17-03-11 en date du 28 mars 2017,

Considérant la nécessité de maintenir la poursuite d'activités médicales et paramédicales sur le territoire de Saint-Leu-la-Forêt,

Considérant le projet du bail professionnel, ci annexé, portant location de locaux vacants à usage exclusivement professionnel avec la SCM (Société Civile de Moyens) Groupe Médical et Paramédical du Lac dont le siège social est situé 9, rue des Diablots à Saint-Leu-la-Forêt (95320), représentée par ses gérants Mme Marie-Christine ARDHUIN, Mme Emmanuelle PRAT et M. Bernard VEZIN,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1 : d'approuver les termes du bail professionnel, ci annexé, portant location de locaux vacants à usage exclusivement professionnel avec la SCM (Société Civile de Moyens) Groupe Médical et Paramédical du Lac dont le siège social est situé 9, rue des Diablots à Saint-Leu-la-Forêt (95320), représentée par ses gérants Mme Marie-Christine ARDHUIN, Mme Emmanuelle PRAT et M. Bernard VEZIN.

Article 2 : d'autoriser, en conséquence, le Maire à signer ledit bail professionnel.

Article 3 : de préciser que la recette sera versée sur le budget communal des exercices en cours et suivants.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en
Préfecture du Val d'Oise le
qu'elle a été notifiée aux intéressés le
et publiée le

Le Maire

Le Maire

Sandra BILLET

Sandra BILLET

**LOCATION A USAGE EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL
BAIL
PORTANT SUR DES LOCAUX VACANTS**

Entre les soussignés :

La commune de Saint-Leu-la-Forêt, sise à l'Hôtel de Ville, 52 rue du Général Leclerc - 95320 Saint-Leu-la-Forêt, représentée par son Maire, Madame Sandra BILLET.

D'une part
Ci-après dénommée LA COMMUNE ou
LE BAILLEUR

ET

La SCM (Société Civile de Moyens) Groupe Médical et Paramédical du Lac, dont le siège social est situé 9, rue des Diablots à Saint-Leu-la-Forêt (95320), représentée par ses gérants Mme Marie-Christine ARDHUIN, Mme Emmanuelle PRAT et M. Bernard VEZIN

D'autre part
Ci-après dénommée LE LOCATAIRE ou LE
PRENEUR

APRÈS AVOIR RAPPELÉ QUE :

1 - La commune de Saint-Leu-la-Forêt est propriétaire de locaux dont la désignation est la suivante :

- en pied et sous-sol d'un immeuble collectif de logements sociaux R + 4, d'une surface de 357 m², au sein de l'ensemble immobilier à édifier 65/69 rue de Verdun (parcelles cadastrées section BK numéros 688, 660, 662 et 690 et d'une parcelle actuellement non cadastrée à provenir du domaine public), à Saint-Leu-la-Forêt (95320), selon le plan ci-annexé (annexe 1).

2 - La commune de Saint-Leu-la-Forêt a décidé de réaliser des travaux d'aménagement desdits locaux avec l'intention de les louer lorsque les travaux seraient achevés.

3 - La SCM Groupe Médical et Paramédical du Lac a fait connaître à la commune son intérêt pour louer lesdits locaux lorsque les travaux d'aménagement seraient terminés.

C'est dans ce contexte que, suivant un acte sous seing privé en date du 14 décembre 2017, les parties ont signé un protocole d'accord ayant pour objet de formaliser leur engagement réciproque sur la prise à bail professionnel à usage de pôle médical des locaux communaux sus désignés lorsque les travaux seraient achevés ; ledit protocole formalisant également l'accord des parties sur les clauses et conditions essentielles du futur bail.

Les travaux d'aménagement des locaux étant achevés,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET DU CONTRAT

La commune de Saint-Leu-la-Forêt loue, dans les conditions prévues par le présent contrat à la SCM Groupe Médical et Paramédical du Lac qui l'accepte, les locaux ci-après désignés pour l'exercice d'activités médicales et paramédicales.

Article 2 : DÉSIGNATION DES LOCAUX

Les locaux sont situés en pied et sous-sol d'un immeuble collectif de logements sociaux R + 4, d'une surface de 357 m², au sein de l'ensemble immobilier sis 65/69 rue de Verdun à Saint-Leu-la-Forêt (95320), conformément au plan annexé aux présentes.

Tels que lesdits locaux existent sans aucune exception et sans qu'il soit besoin de plus amples descriptions, le preneur déclarant bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités avant la signature des présentes.

Article 3 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes.

De même, en fin de contrat, lors de la restitution des clés au propriétaire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables

Article 4 : DESTINATION DES LIEUX

La présente location est consentie à usage exclusivement professionnel pour l'exercice par le locataire d'activités médicales et/ou paramédicales, exercées dans le cadre d'un pôle médical ; à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage.

Les activités du locataire sont organisées sous l'entière responsabilité de ce dernier qui devra se conformer au respect de la réglementation et des normes régissant lesdites activités.

Article 5 : DURÉE DU BAIL - CONGÉ - RECONDUCTION

5.1 - Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de six années entières et consécutives à compter du 1^{er} juillet 2019 pour se terminer le 30 juin 2025.

Il est expressément mentionné que la mise à disposition des locaux est gratuite les deux premiers mois ; soit du 1^{er} juillet 2019 au 31 août 2019.

5.2 - Congé – Expiration du bail

Chaque partie pourra notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

En outre le locataire pourra, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications valant congé doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de délai par un autre preneur, en accord avec le bailleur.

5.3 - Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat sera reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues au contrat de bail.

Article 6 – LOYER - RÉVISION DU LOYER - CHARGES LOCATIVES

6.1 – Le loyer

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel en principal à hauteur de :

- 15 euros nets par m² pour la surface en rez-de-chaussée (311,67 m² arrondis à 311 m²)
- 10 euros nets par m² pour la surface en sous-sol (45,72 m² arrondis à 45 m²).

Soit un montant total mensuel de 5.115 € (cinq mille cent quinze euros) nets.

Ce loyer est payable mensuellement à réception du titre de recettes émis par la Trésorerie. Il est expressément rappelé que la mise à disposition des locaux, objet du présent bail, est gratuite les deux premiers mois ; soit du 1^{er} juillet 2019 au 31 août 2019.

6.2 - L'indexation du loyer

Le loyer ci-dessus fixé fera l'objet, au terme de chaque année du contrat et sans qu'aucune notification préalable ne soit nécessaire, d'une révision automatique selon la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié par l'I.N.S.E.E, conformément au Décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires, ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail ; pour les révisions suivantes, ce seront les indices annuels successifs du même trimestre.

6.3 Charges locatives

Le locataire professionnel s'engage à souscrire et à prendre à sa charge tous abonnements nécessaires notamment en matière d'eau et d'électricité, et gaz le cas échéant, et assurera directement le paiement des consommations auprès des fournisseurs concernés.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où il existerait des charges afférentes à l'exploitation de l'immeuble récupérables par le bailleur, telles que fixées par décret n°87-713 du 26 août 1987, il est convenu que celles-ci feront alors l'objet d'une évaluation annuelle qui sera communiquée au locataire accompagnée d'un titre de recette afférent, que le locataire s'engage à régler dans un délai de 15 jours à compter de la réception dudit titre.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire une quittance de loyer gratuitement.

Article 7 – DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantie de l'exécution de ses obligations, le preneur versera au bailleur la somme de 5.115,00 Euros, représentant un mois de loyer en principal.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du preneur.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire en fin de jouissance, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du preneur.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 8 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

La commune de Saint-Leu-la-Forêt, bailleur, s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparation ;
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ;
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et réaliser, à ce titre, toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
5. Remettre gratuitement une quittance de loyer au locataire.

Non responsabilité du Bailleur

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol et cambriolage.

Le preneur ne pourra inquiéter le bailleur à raison de troubles ou des dommages subis du fait de tiers; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

Article 9 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

9.1 - Entretien – Réparations

Le bénéficiaire s'engage à prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements mentionnés au contrat de location, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret n° 87-712 du 26 août 1987 (annexe 2). Il s'oblige à informer le bailleur de toute réparation effectuée pendant la durée du contrat de location ainsi que de tout sinistre ou toute dégradation s'étant produits dans les lieux quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9.2 - Modification des lieux

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble. Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

9.3 - Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, qui seraient faits par le preneur dans les lieux mis à disposition, même avec autorisation du bailleur, deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

Il est expressément convenu que le Bailleur n'entend pas s'opposer à l'installation par le Preneur aux frais de ce dernier, de cloisons mobiles placées à l'intérieur de certains bureaux pour préserver l'intimité des patients.

Cependant, cette installation devra être soumise à l'agrément du bailleur et être réalisée dans le respect des règles de sécurité d'un établissement recevant du public (ERP) et des règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

9.4 - Impôts – Hygiène et salubrité

Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, règlements de police, d'hygiène et salubrité dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles spécifiques à l'exercice de sa profession; le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions professionnelles et les taxes locatives.

9.5 - Consommation d'eau, de gaz et d'électricité

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au Bailleur), de gaz et d'électricité, et autres suivants les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Étant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

9.6 - Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état et de vérifier le respect de la destination des lieux.

Les parties devront s'entendre sur les jours et heures possibles des visites afin que l'exercice de l'activité professionnelle du preneur ne soit pas trop perturbée.

9.7 - Assurances

Le preneur devra pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.

Il devra en outre souscrire une assurance destinée à couvrir l'ensemble de ses activités.

Il maintiendra ces assurances en vigueur pendant toute la durée de la location et acquittera les primes à leur échéance.

9.8 - Usage des lieux – Obligations diverses

Les activités du locataire sont organisées sous l'entière responsabilité de ce dernier qui devra se conformer au respect de la réglementation et des normes régissant lesdites activités.

Le preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus (pôle médical). Il s'engage à ne pas modifier cette destination. Enfin, à aucun moment, tout ou partie des locaux loués ne pourra servir à usage d'habitation ou à usage commercial.

9.9 - Sous location

Le preneur ne pourra pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

Article 10 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou des charges dûment justifiées, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Article 11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour la Commune, à l'adresse de la mairie
- pour la SCM groupe Médical et Paramédical du Lac, à l'adresse de son siège social.

Fait à Saint-Leu-la-Forêt,

Le

En deux exemplaires originaux.

Le Maire

Sandra Billet

Le Bénéficiaire

Marie-Christine ARDHUIN, co-gérant

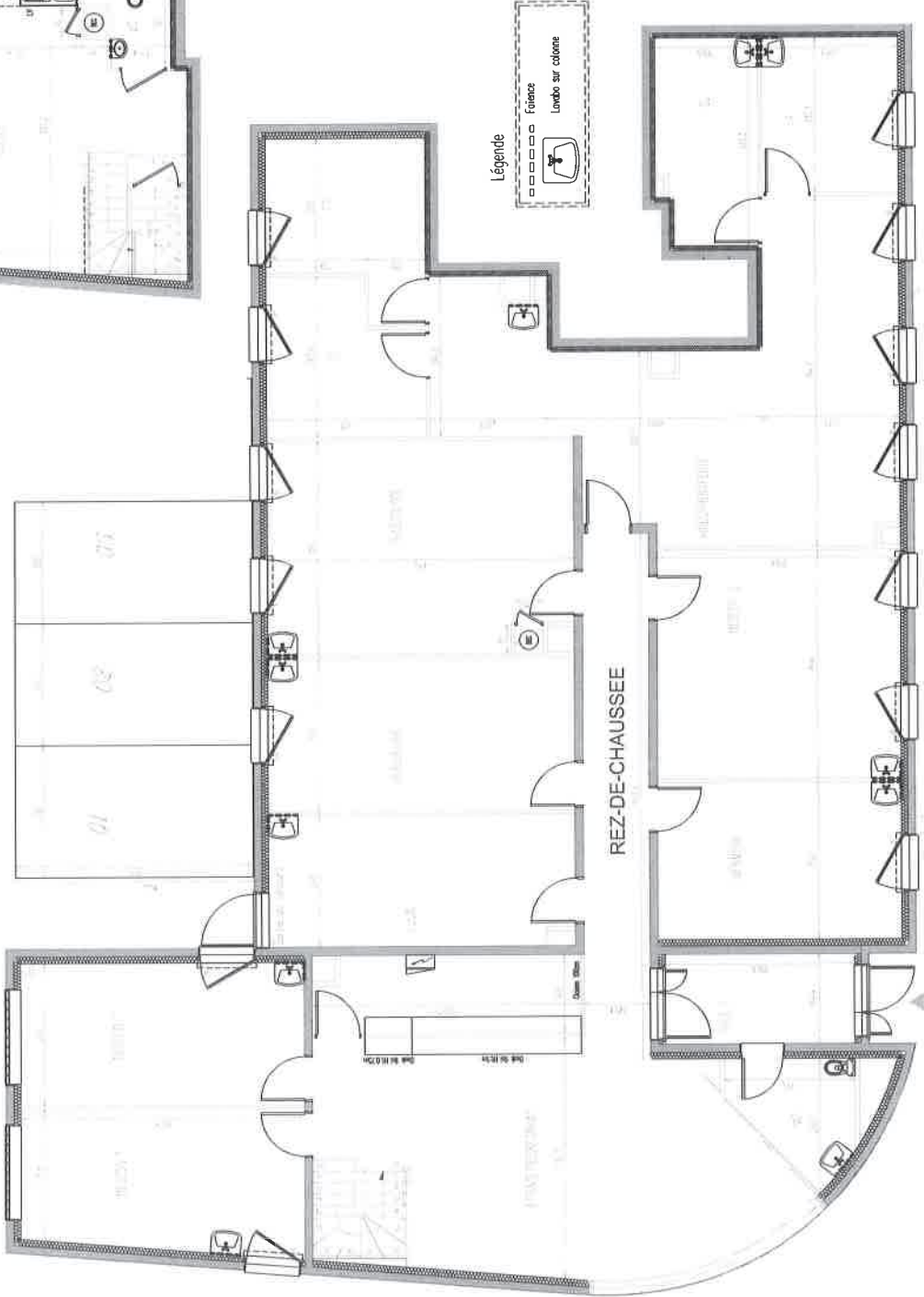
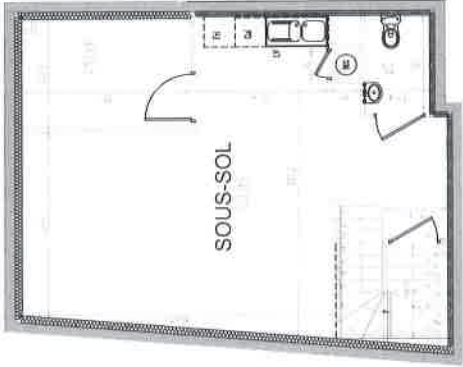
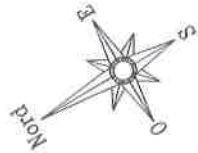
Emmanuelle PRAT, co-gérant

Bernard VEZIN, co-gérant

PROJET

Annexe 1 :
Plan des locaux

PROJET



Légende

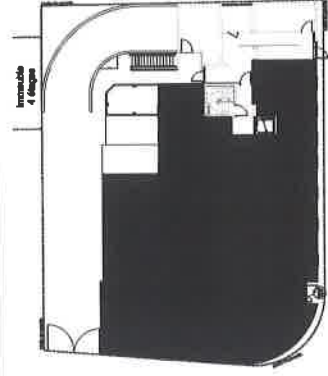


Nota :
 - Les modifications de dimensions liées à l'équipement en fonction des contraintes techniques de construction.
 - Le mobilier n'est pas fourni, les robinetteries, soffies, faux-plafonds, canalisations et radiateurs ne sont pas représentés.



Construction de 19 logements collectif
 et d'un pôle médical
 65 rue de Vendun - 95320 St Louis-Fort.

PLAN PRINCIPE AMENAGEMENT FINAL



POLE MEDICAL

Bâtiment	Etage	Logement
Collectif	Sous-sol / Rez-de-chaussée	

SURFACE TOTALE : 357.39 m²

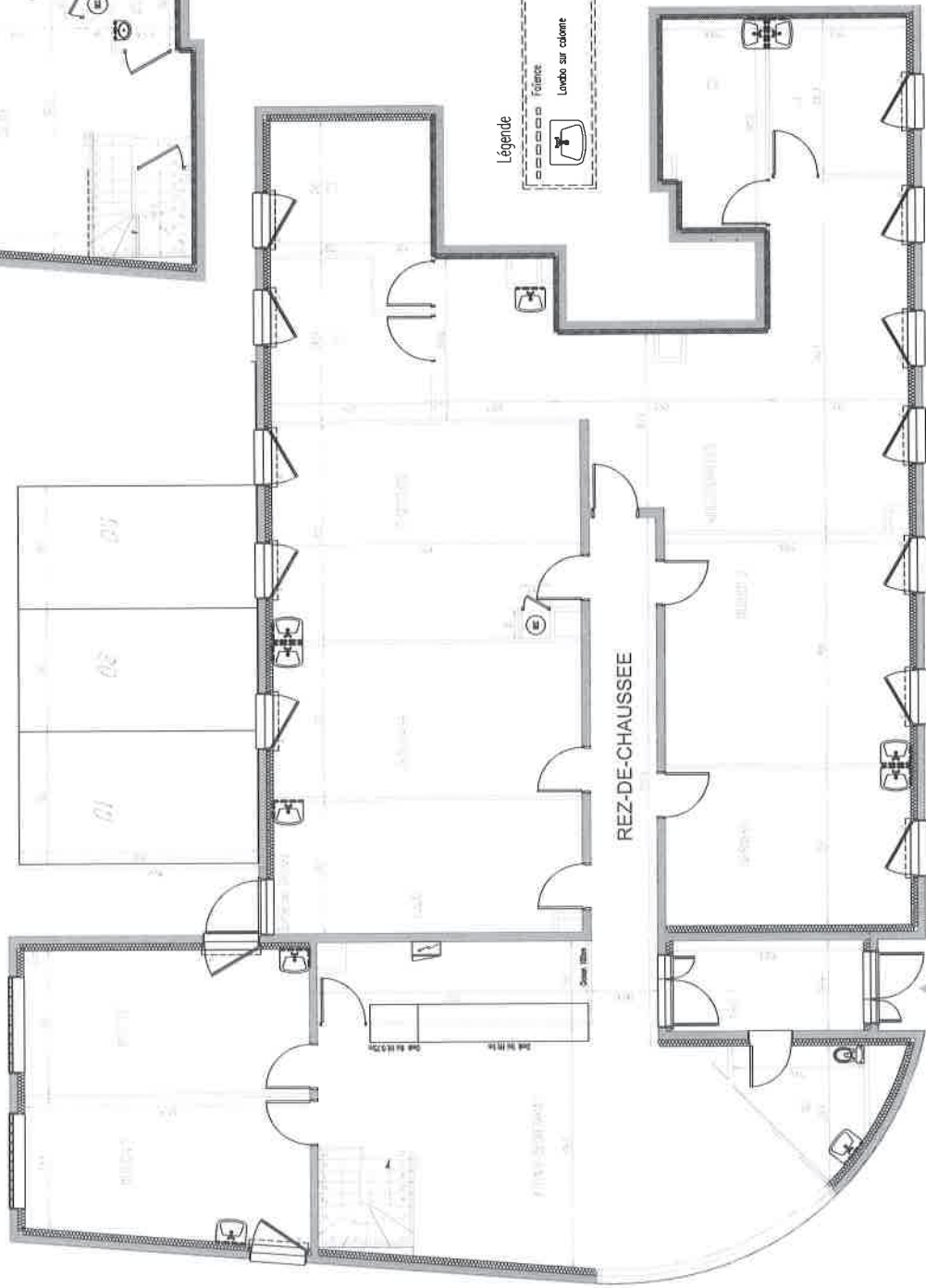
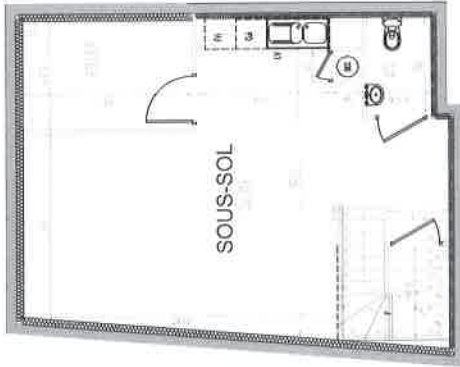
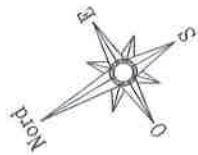
Cuisine :	34.23 m ²
Atelier :	6.93 m ²
WC :	2.41 m ²
PL 1 :	1.80 m ²
PL 2 :	0.35 m ²

Surface Sous-Sol : 45.72 m²

Hall 1 :	7.65 m ²	Gynécologue :	28.74 m ²
WC :	5.61 m ²	Infirmierie :	17.22 m ²
Attente/Secrétariat :	66.20 m ²	Kinésithérapeute :	45.52 m ²
Médecin 1 :	17.95 m ²	C1 :	10.17 m ²
Médecin 2 :	18.04 m ²	C2 :	11.03 m ²
Médecin 3 :	25.30 m ²	C3 :	9.10 m ²
Local :	17.95 m ²	C4 :	9.63 m ²
Ostéopathe :	21.19 m ²	PL :	0.37 m ²

Surface Rez-de-Chaussée : 311.67 m²

Date 20/09/2018

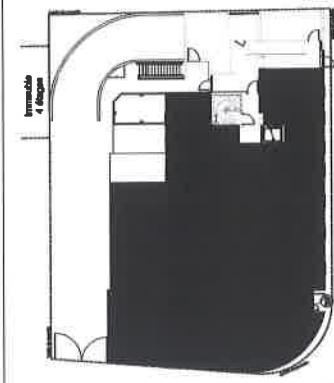


Nota :
 Les modifications de dimensions lures et d'équipement en fonction des contraintes
 des services de destination.
 Le mobilier n'est pas fourni. Les robinetteries, soffites, faux-plafonds, canalisations et
 radiateurs ne sont pas représentés.



Construction de 19 logements collectif
 et d'un pôle médical
 65 rue de Verdun - 95320 St. Leu-la-Foix

COTATIONS ET SURFACE PROJET ACHÉVÉ



POLE MEDICAL		
Bâtiment	Etage	Logement
Collectif	Basement / Rez-de-chaussée	

SURFACE TOTALE :	357,39 m²
Cuisine :	34,23 m ²
Atelier :	6,93 m ²
WC :	2,41 m ²
PL 1 :	1,80 m ²
PL 2 :	0,35 m ²

Surface Sous-Sol :	45,72 m²
Hall 1 :	7,65 m ² Gynécologue : 28,74 m ²
WC :	5,61 m ² Infirmière : 17,22 m ²
Atelier/Secrétariat :	66,20 m ² Kinésithérapeute : 45,52 m ²
Médecin 1 :	17,95 m ² C1 : 10,17 m ²
Médecin 2 :	18,04 m ² C2 : 11,03 m ²
Médecin 3 :	25,30 m ² C3 : 9,10 m ²
Local :	17,95 m ² C4 : 9,63 m ²
Ostéopathe :	21,19 m ² PL : 0,37 m ²

Surface Rez-de-Chaussée :	311,67 m²
----------------------------------	-----------------------------



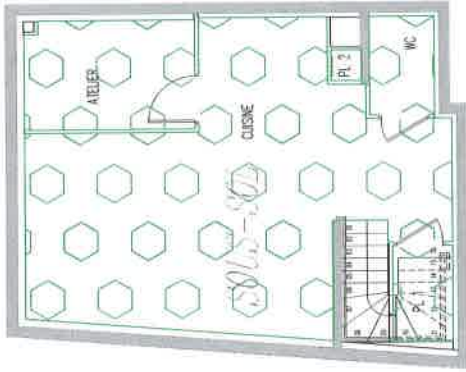
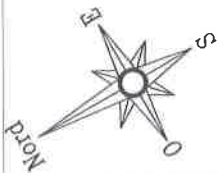
LES DIABLOTS
65 49 rue de Verdun 95320 St Leu la Forêt
19 logements collectifs et 1 pôle médical

Echelle : 1/100e Appel d'offres 20/09/18

Date: Ind: Modification

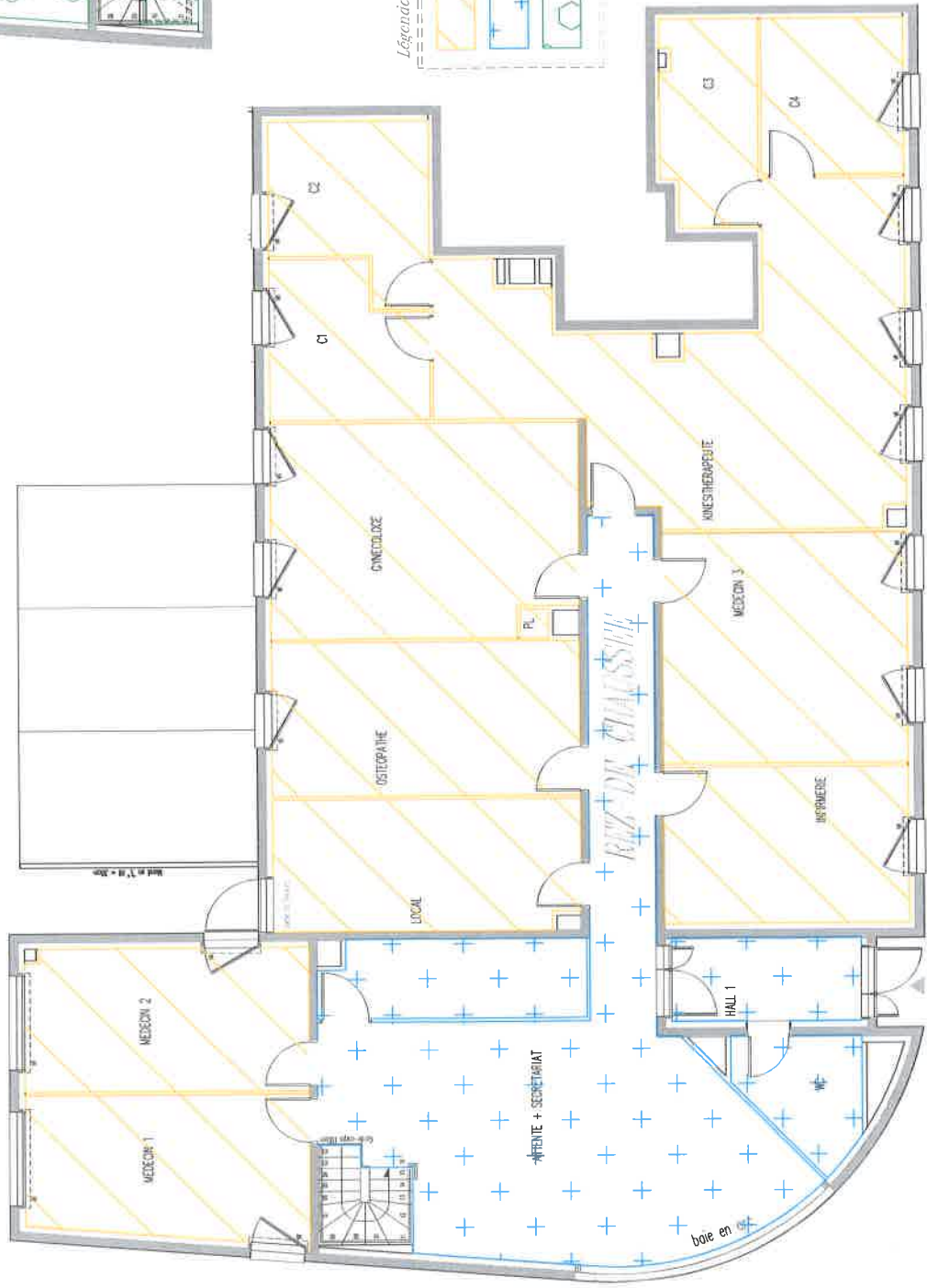
1001

PLAN de REVETEMENT des SOLS



Légende

- PVC U4P3 = 232,30m²
- Carrelage U4P4 30X60 = 79,55m²
- Carrelage U3P3 31X31 = 45,79m²





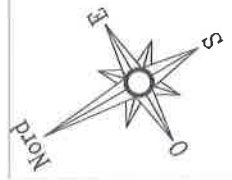
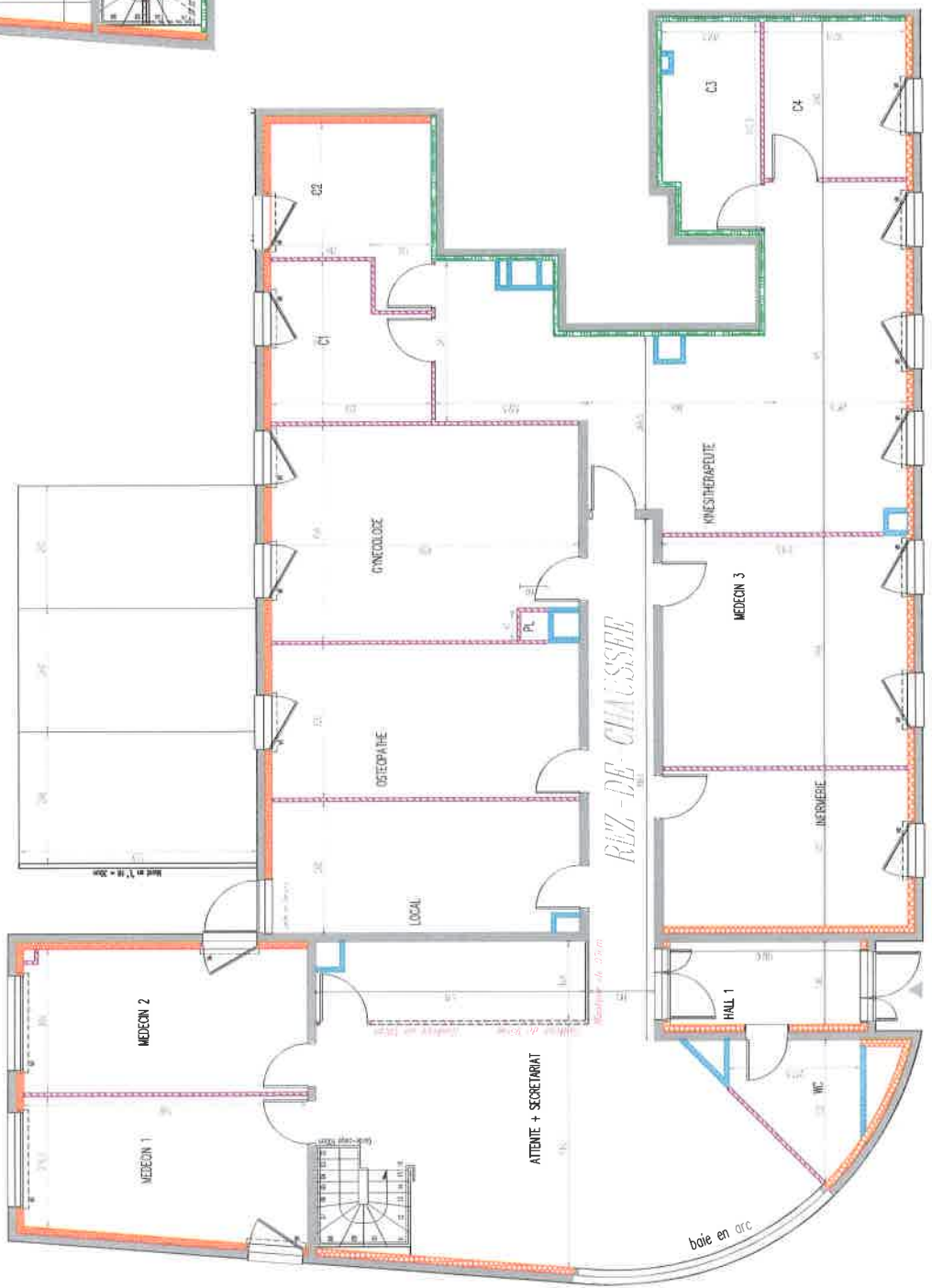
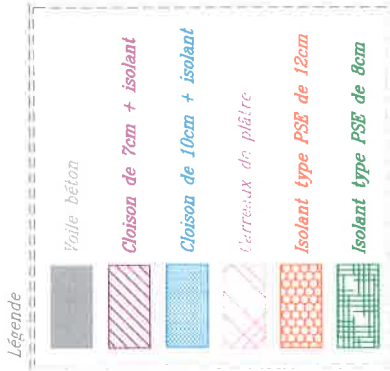
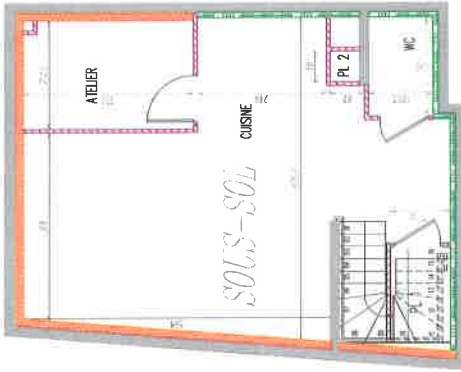
LES DIABLOTS
 65/69 rue de Verdun 95320 St Leu la Forêt
 19 logements collectifs et 1 pôle médical

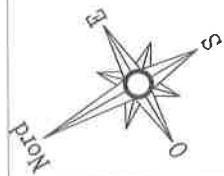
Echelle 1/100e Appel d'offres | 20/09/18

Date: Ind. Modification

1022

PLAN de DOUBLAGE et CLOISONNEMENT





PLAN de PRINCIPÉ VMC-CHAUFFAGE-CLIMATISATION

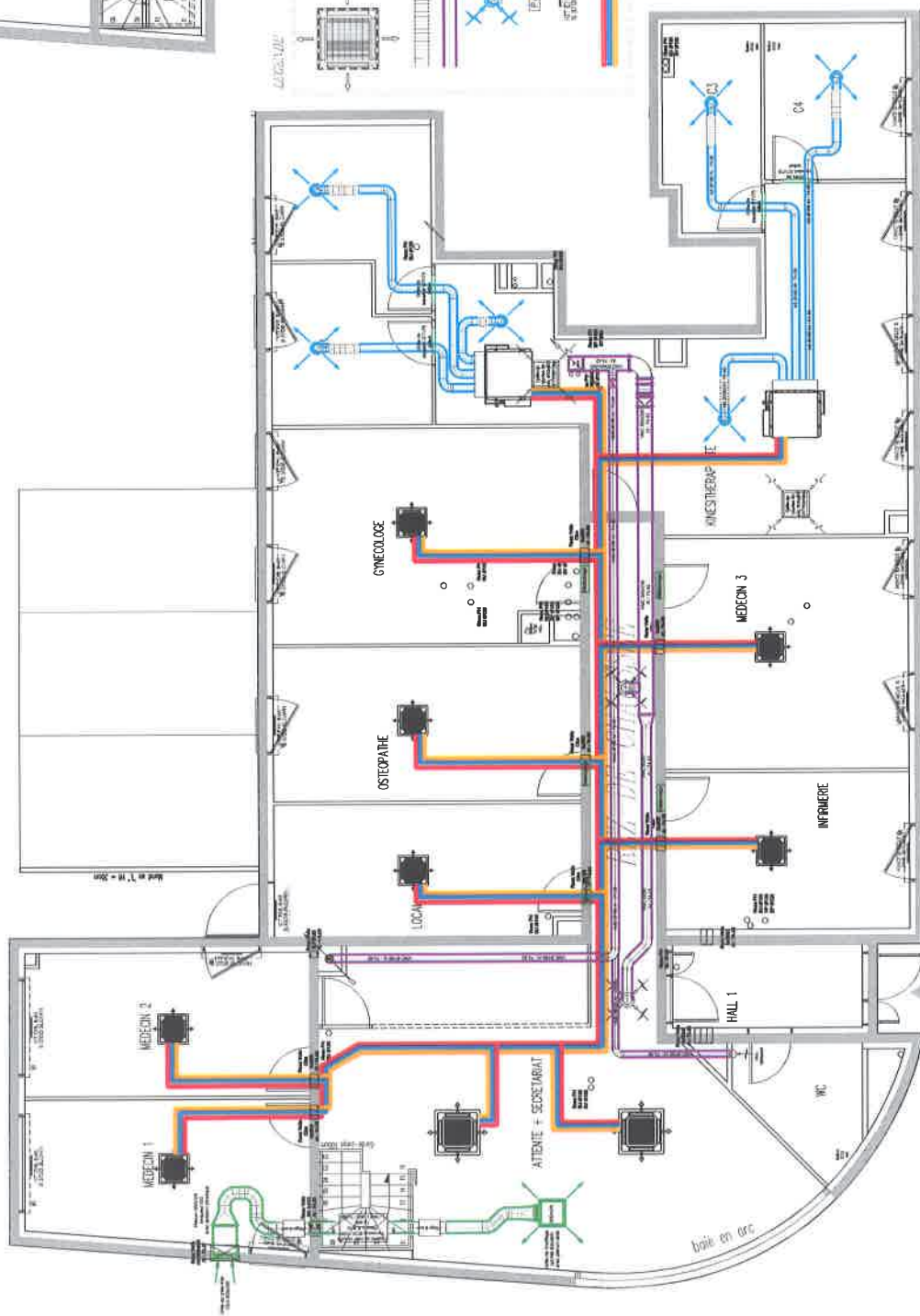
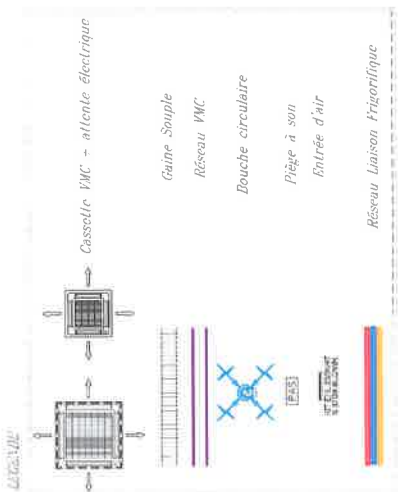
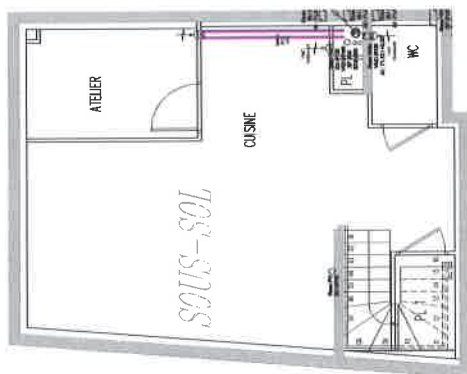


LES DIABLOTS
65 69 rue de Verdun 95320 St Leu la Forêt
19 logements collectifs et 1 pôle médical

Echelle : 1/100e Appel d'offres | 20/09/18

Date: Ind. Modification

16/05



Annexe 2 : Liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage 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.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

PROJET