



ACCORD COLLECTIF Portant sur la grille de vétusté

Préambule

Le présent accord, conclu entre Dynacité et les représentants des associations de locataires vise à simplifier les rapports entre le bailleur et les locataires au moment de l'Etat des Lieux de sortie par l'établissement de règles claires et précises sur les réparations locatives.

Ces règles répondent aux dispositions légales et réglementaires actées dans la Loi n°86-462 du 6 juillet 1989 venant modifier la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Dynacité précise qu'il s'est doté d'un formateur interne qui a pour mission de transmettre à tout nouvel embauché les règles de réalisation de l'état des lieux afin qu'il soit établi quelque soit le logement avec objectivité et avec le plus de précisions possibles dans le respect des consignes indiquées dans cet accord.

1 – OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord collectif a pour objet :

- De garantir la mise en location d'un logement en bon état d'usage et de réparations,
- De préciser les obligations des parties en matière d'entretien du logement, de ses embellissements (papiers peints, peinture) et de ses équipements,
- De clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- D'arrêter une grille d'abattements pour vétusté,

Il est bien entendu que les dispositions du présent accord ne sauraient aller à l'encontre des dispositions d'ordre public.

2 – RAPPEL DES OBLIGATIONS DES PARTIES

2-1 – Obligations du locataire

Conformément aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé :

- « de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure » (Article 7, alinéa d).
- « de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement » (Article 7, alinéa c).

A la date de signature du présent accord, les réparations locatives sont fixées par le décret n°87-712 DU 26 août 1987 ; ce texte n'a pas un caractère exhaustif.

- « de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local » (Article 7, alinéa f).

Avant toute modification, le locataire sollicite l'accord écrit du bailleur par lettre recommandée avec AR. De son côté, le bailleur s'engage à répondre par écrit au locataire dans les meilleurs délais.

Les signataires du présent accord rappellent que le locataire est légalement tenu de s'assurer. Il signale tout dommage, dès qu'il le constate, auprès de son assurance et par courrier recommandé adressé au bailleur. Il est rappelé que le locataire doit produire au bailleur, chaque année, une attestation justifiant que le logement est bien assuré.

2-2 – Obligations du bailleur

Conformément à la loi, « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation » (Voir le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Il est obligé « de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement » et « d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués » (art 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Conformément à l'article 1719 du code civil « le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1. de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ;
2. d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
3. d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

3 – L'ETAT DES LIEUX

L'établissement des états des lieux est obligatoire lors de la remise et de la restitution des clés (cf. Article 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Il est effectué dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel ; le logement et ses annexes sont vides de toute occupation.

L'état des lieux est un constat : il décrit l'état du logement, de ses revêtements et de ses équipements, ainsi que celui des annexes (cave, garage, etc...)

Le bailleur s'engage à rédiger clairement et lisiblement ses états des lieux selon les définitions suivantes :

1. Etat neuf (NF)
2. bon état d'usage et de réparations d'entretien (BE)
3. Usure normale (Usagé ou défraîchi) (UN)
4. Vétuste (VE)

5. Endommagé : Usage anormal de la chose louée (dégradations volontaires ou accidentelles soit à un instant précis soit dans le temps, par négligence ou défaut d'entretien). (EN)
6. Détérioré : Embellissements dégradés ou équipements dégradés, perdus ou modifiés sans accord du Bailleur, défaut d'entretien. (DT)
7. Manquant (MQ)

Il est établi « contradictoirement entre les parties » de façon amiable et gratuite. Une fois signé par le bailleur et le locataire, il fait foi en cas de contestation sur l'état du logement.

Toutefois, si l'une des parties refuse de signer l'état des lieux, ou ne se présente pas lors du rendez-vous, l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier de justice pour dresser un constat « à frais partagés par moitié » (art 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Le jour de l'état des lieux, le locataire peut se faire assister par une personne de son choix et notamment par un membre d'une association représentative des locataires affiliée à une organisation siégeant à la CNC, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation. Il peut également se faire représenter par un tiers muni d'une procuration et d'une pièce d'identité.

3-1 – L'état des lieux entrée

L'état des locaux est constaté entre le représentant du bailleur et les locataires lors de la remise des clés et avant toute occupation du logement.

Il est rappelé que « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur (le locataire) est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire » (art 1731 du code civil).

A noter que :

« Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage » (cf. Article 3 de la loi du 6 juillet 1989).

En outre, le locataire dispose d'un délai de 15 jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour signaler au bailleur, par lettre recommandée avec AR, les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

3-2 – Conseils apportés au locataire préalablement à l'état des lieux de sortie. (ou « visite conseil »)

Pendant la période courant entre l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ et au plus tard quinze jours avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, le bailleur s'engage à donner au locataire « sortant » des conseils afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions.

Ces conseils prendront la forme :

De conseils techniques sur les travaux recommandés pour restituer un logement en bon état et sur le montant des indemnités appliquées s'ils ne sont pas effectués par le locataire,

D'une « visite conseil » du logement, proposée au locataire à réception de son préavis de départ, durant laquelle un « pré-état des lieux » éventuellement chiffré du logement est réalisé par un agent du bailleur. La visite du logement doit être effectuée dans de bonnes conditions d'éclairage.

Lors de cette visite, l'agent rappelle au locataire l'interdiction de déposer tout objet encombrant dans les parties communes ou à l'extérieur, tout dépôt abusif peut être facturé au locataire sortant.

L'objectif de ces démarches est d'indiquer, au locataire sortant, les réparations qui seront vraisemblablement à sa charge (en tenant compte de la vétusté s'il y a lieu) s'il n'y porte pas remède.

Dans tous les cas, les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de ces conseils, sont réalisés selon les prescriptions d'usage. A défaut, les désordres seraient imputés lors de la sortie.

Il est rappelé que les démarches de « visite conseil » ou de « pré-état des lieux » ne peuvent en aucun cas avoir de valeur contractuelle ; en effet, elles sont effectuées dans un logement occupé : en présence de mobilier certaines dégradations peuvent rester cachées. En outre, des détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date de l'état des lieux, notamment à l'occasion du déménagement.

3-3 – L'état des lieux de sortie

Il est effectué à la restitution des clés et dans un logement totalement vide (annexes comprises : caves, garages, etc...) dans de bonnes conditions d'éclairage. Tout dépôt d'objets encombrants laissés par le locataire sera facturé par le bailleur.

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux à l'entrée, permet de déterminer les travaux nécessaires à la remise en état du logement, y compris ses équipements et ses embellissements. Il doit être réalisé pendant la durée du préavis et au plus tard le dernier jour du préavis.

En cas d'occupation sans droit ni titre, il sera réalisé, le jour de l'expulsion ou à la remise des clés par l'occupant.

L'imputation se traduit de la manière suivante :

		ETAT DES LIEUX DE SORTIE		
Constat mentionné sur les états des lieux et propre à chaque élément d'équipement ou à chaque support (sols, murs, etc...)		Usage normal (Etat Neuf. Bon état. Bon état d'usage et de réparation d'entretien. Usagé ou défraîchi)	Usage anormal	Défauts d'entretien, usage abusif caractérisé, transformation sans accord, équipement perdu ou manquant, défaut travaux suite sinistre indemnisé, défaut travaux sinistre non signalé
ETAT DES LIEUX D'ENTREE	Etat Neuf. Bon état. Bon état d'usage et de réparation d'entretien. Usagé ou défraîchi	B	L-v	L

B = travaux de remise en état intégralement à la charge du bailleur

L-v = travaux de remise en état à la charge du locataire, déduction faite du ou des abattements pour vétusté

L = travaux de remise en état intégralement à la charge du locataire

La remise en état ou remplacement n'intervient pas dès lors que les équipements, revêtements et autres matériaux du logement sont en état 1-2-3-4.

Au-delà de leur durée de vie théorique, le remplacement des équipements, matériaux peut intervenir dès lors qu'ils sont en mauvais état ou dégradés (état 5-6).

4 – VETUSTE

4-1 – Définition

La vétusté est la conséquence de l'usure normale dans le temps de la chose louée (l'usage normal inclut l'entretien auquel est tenu le locataire).

4-2 – Champ d'application de la vétusté

La grille de vétusté ne s'applique pas en cas d'usage normal. Un usage normal est un usage dont le degré d'usure correspond à l'ancienneté de l'installation de l'équipement.

Rappel : il appartient au locataire d'assurer l'entretien courant et les menues réparations lui incombant en cours de bail et, lors de son départ, de restituer son logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception de la vétusté.

Elle s'applique en cas d'usage anormal, ou usure accélérée se caractérisant par des détériorations de type accidentel, c'est-à-dire sans caractère systématique ou délibéré, des éléments du logement et/ou de ses équipements, sans qu'ils soient rendus inutilisables.

Toutefois, la vétusté n'est pas applicable dans les 6 cas suivants, pour lesquels le locataire doit assumer l'intégralité des frais de remise en état sans abattements pour vétusté :

1 – Les frais de remise en état consécutif à un défaut de propreté et d'hygiène,

Exemples :

- ✓ Lessivage de peinture en cas de graisse, tâches, salissures,
- ✓ Nettoyage des bouches de ventilation (naturelle ou VMC),
- ✓ Nettoyage des sols plastiques en cas de tâches,
- ✓ Débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les annexes,
- ✓ Détartrage de la cuvette des WC,
- ✓ Nettoyage des appareils sanitaires...

2 – Les conséquences d'un usage abusif caractérisé,

Est considéré comme usage abusif, le vandalisme d'une ou plusieurs pièces ou des équipements du logement.

Exemples :

- ✓ Tapisseries ou revêtements de sol arrachés,
- ✓ Produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols,
- ✓ Traces de brûlures sur les revêtements de sol,
- ✓ Trous multiples non rebouchés (les trous correctement rebouchés étant acceptés en nombre limité à l'emplacement des meubles et des supports),
- ✓ Eléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc...

3 – Les locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord du Bailleur,

Exemples :

- ✓ Installation d'une cuisine équipée, cloisons, installations électriques complémentaires
- ✓ Pose de revêtements ne pouvant être enlevés sans abîmer le support (frisette, crépis, moquette collée, carrelage...)

4 – Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire,

5 – Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé,

6 – Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire et pour lequel il est responsable,

4-3 – Grille de vétusté

Une grille de vétusté est annexée au présent protocole qui définit la durée de vie et le pourcentage restant à la charge du locataire pour chaque matériau ou équipement.

4-3-1 - Point de départ de la vétusté :

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des matériaux ou équipements concernés, réalisés par le bailleur ou remis à neuf lors de la sortie du précédent locataire, déduction faite de la franchise établie dans la grille ci-jointe.

La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

4-3-2 – Pourcentage restant à la charge du locataire :

La grille de vétusté jointe en annexe définit pour chaque catégorie de matériau ou d'équipement, et par année, le pourcentage restant à la charge du locataire.

Cette grille de vétusté tient compte de la durée de vie et de la valeur d'usage propre à chaque catégorie de matériau ou d'équipement.

4-4 – Calcul de l'indemnité

Il est rappelé que la loi, ainsi que la jurisprudence, constante en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives. Celles-ci ont pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi du fait du non accomplissement par le locataire de ses obligations. Par conséquent, il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité ; il n'en demeure pas moins que l'indemnité demandée doit correspondre aux dommages subis sur la base d'une référence du prix (devis, marchés).

Le montant des réparations est calculé à l'aide d'un bordereau de prix établi dans le cadre des marchés à bons de commande et réévalué lors du renouvellement de ces marchés.

Il est établi en présence du locataire sortant à l'issue de l'état des lieux, signé et adressé au locataire par mail ou par courrier papier.

5 – IMMOBILISATION DU LOGEMENT

Dans le cas où les travaux de remise en état liés aux dégradations ne permettraient pas une relocation à l'issue du préavis légal, le locataire responsable se verra imputer une indemnité d'immobilisation du logement, correspondant à la durée des travaux du logement et calculée sur le montant du loyer et des charges locatives au prorata temporis.

6 – DIFFUSION ET SUIVI DE L'ACCORD

L'information du présent accord est faite aux locataires, leur précisant qu'ils peuvent obtenir un exemplaire de ce document sur simple demande adressée au siège du bailleur.

Un exemplaire du présent accord est remis à chaque nouveau locataire avant l'état des lieux d'entrée. A cette occasion, le bailleur s'engage à sensibiliser verbalement les locataires sur cet accord.

Les bailleurs s'engagent à rappeler aux locataires sortants l'existence de cet accord à réception du préavis de congé.

7 - DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu entre Dynacité et les associations représentatives des locataires pour une durée de trois ans. Il est négocié pour sa mise en œuvre dans le Conseil de Concertation Locative.

Il est applicable au 1^{er} janvier 2018

Il est reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par la majorité des parties signataires trois mois avant son échéance et continue toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas intervenu, pendant une durée maximale de 24 mois.

Fait à Oyonnax, le 22 septembre 2017

Pour le bailleur

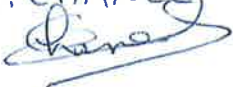
Le Directeur Général,




Marc GOMEZ

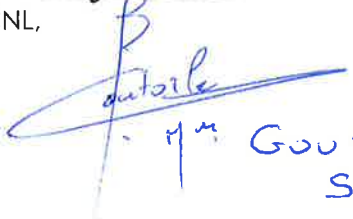
Pour les associations de locataires,

INDECOSA CGT,


C. CHANEL


A. SATEAU


CNL,


M. GOUTORBE
Simon

FFA,

DANIEL BOURGET


CSF,

J. IMBERT


BOULANGER


CLCV,

Union Régionale
Auvergne Rhône-Alpes


JOUIN Christian

AFOC,

M. POUCAIN

généraliste

GRILLE DE VETUSTE

EQUIPEMENTS	FRANCHISE	DUREE DE VIE	% VETUSTE
PLATRERIE PEINTURE PAPIERS PEINTS		8 ANS	12%
FAIENCES MURALES	5 ANS	20 ANS	6,5%
CARRELAGE	5 ANS	30 ANS	3,8%
SOLS PVC	3 ANS	12 ANS	11%
SOLS PRODUIT LOGEMENT	5 ANS	15 ANS	9%
PARQUETS CLASSIQUES	5 ANS	20 ANS	6%
PARQUETS STRATIFIES	5 ANS	20 ANS	6%
MOQUETTES	2 ANS	7 ANS	19%
ROBINETTERIE TUYAUTERIE	2 ANS	15 ANS	7%
EVIERS (INOX OU RESINE)	2 ANS	15 ANS	7%
MEUBLES SOUS EVIERS	3 ANS	12 ANS	11%
MEUBLE SOUS EVIER PRODUIT LOGEMENT	5 ANS	15 ANS	9%
APPAREILS SANITAIRES GRES OU PORCELAINE	5 ANS	20 ANS	6%
APPAREILS SANITAIRES TOLE EMAILLEE		25 ANS	3,8%
HABILLAGES BAIGNOIRES	3 ANS	12 ANS	11%
PAROIS CABINES DOUCHES VERRE	3 ANS	15 ANS	8%
PAROIS CABINES DOUCHES AUTRES	3 ANS	12 ANS	11%
BOUCHES VENTILATION		10 ANS	9%
CHAUFFES EAU		15 ANS	6%
APPAREILLAGE ELECTRIQUE		20 ANS	4,8%
MENUISERIES BOIS	5 ANS	30 ANS	4,8%
MENUISERIES METALLIQUES	5 ANS	30 ANS	4,8%
BOITES AUX LETTRES	5 ANS	20 ANS	6,5%
MENUISERIES EXTERIEURES PVC	5 ANS	20 ANS	6,5%
VOLETS ROULANTS PVC	3 ANS	15 ANS	8%
SANGLES ET ENROULEURS VOLETS PVC	3 ANS	15 ANS	8%
PORTES PLACARDS	3 ANS	15 ANS	8%
SERRURERIE QUINCAILLERIE	3 ANS	15 ANS	8%