

ACCORD RELATIF A LA PRISE EN COMPTE DE LA VETUSTE DANS LE TRAITEMENT DES ETATS DES LIEUX

Cet accord est conclu en application de l'article 42 de la loi 861290 du 23 décembre 1986, modifié par l'article 13 de la loi 2009.323 du 25 mars 2009 tendant à améliorer les rapports locatifs.

entre

L'Office Public de l'Habitat Colombes Habitat Public représentée par Monsieur Olivier VIROL, Directeur Général

et,
La Confédération Nationale du Logement (CNL), association de défense des intérêts des locataires, représentée par Monsieur Lionel GAMARD, administrateur représentant les locataires, l'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI) représentée par Madame Yvonne PERICHON, administrateur représentant les locataires.

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord part de l'idée que locataires et bailleurs ont intérêt à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ d'un locataire, se déroule dans la rapidité et la clarté. Cela suppose, de part et d'autre, une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties, mais aussi une approche rationalisée de l'exploitation des constatations figurant dans les états des lieux. L'adoption d'une grille d'abattements pour vétusté et les modalités de déroulement des états des lieux, objet du présent accord, contribue à une diminution des coûts de gestion. Cette grille sera aussi utilisée pour les réparations locatives effectuées par le bailleur en cours de bail sur les équipements liés à une utilisation normale des lieux.

Le présent accord est applicable à tous les logements gérés par Colombes Habitat Public.

Il ne saurait se substituer en tout ou partie, aux obligations du bailleur et des locataires prévues par la réglementation.

ARTICLE 2 – DOMAINE D'APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE

La vétusté s'entend de l'usure liée à l'utilisation normale de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

« Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. » précise l'article 1755 du Code Civil.

En fin de bail, les réparations suivantes rendues nécessaires et faisant l'objet d'une commande à une entreprise ou d'une intervention de la régie, voire de la remise d'un bon d'achat, sont à la charge des locataires :

a/ Sans abattement au titre de la vétusté :

- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur,
- Le remplacement d'éléments d'équipements dégradés volontairement par le locataire,
- La remise des lieux en l'état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur,
- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien et d'hygiène (nettoyage, désinsectisation, débarras).

b/ Avec abattement au titre de la vétusté :

- Les réparations définies réglementairement comme locatives, dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est applicable, compte tenu de la nature de la réparation en cause.
- Les dépenses de remplacement d'éléments détériorés par un défaut d'utilisation, d'entretien ou d'hygiène.

La remise en état des papiers peints, peinture, revêtements de sols et autres éléments dont les dommages résultent d'un dégât des eaux (fuite, infiltration, débordement d'appareil), est réglé dans le cadre des assurances par application de la convention CIDRE, sous réserve que le locataire des locaux sinistrés effectue une déclaration dans les délais à son assurance avec copie au bailleur. En cas de sinistre non déclaré par le locataire, l'assurance du bailleur ne prend pas en charge les dommages et ils seront facturés sans vétusté au titre des réparations locatives. Le locataire n'est pas tenu de remettre à neuf les éléments de peinture, papiers peints atteints par la vétusté sauf s'il y a eu dégradation manifeste.

ARTICLE 3 – MODALITE D'APPLICATION DES ABATTEMENTS PAR VETUSTE

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif, l'utilisation anormale ainsi que les dégradations volontaires subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique figurant à la grille de vétusté de l'article 6. Cette date figure au dossier du logement détenu par le bailleur.

En cas d'éléments remplacés par le locataire, la date d'installation à prendre en compte est celle des factures correspondantes du locataire.

ARTICLE 4 – FRANCHISE-QUOTE-PART RESIDUELLE - DUREE VALEUR RESIDUELLE

- Franchise :

Certains équipements en condition d'utilisation normale (un lavabo par exemple) ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Leur vieillissement n'est pas linéaire. Il est donc normal d'appliquer une franchise ou « période de neutralisation » et de ne faire intervenir la vétusté qu'après.

La franchise est donc la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement.

Le remplacement d'un matériel en période de franchise est entièrement à la charge du locataire sauf s'il s'agit d'un problème de malfaçon, vice de construction, mauvaise qualité ou d'une installation défectueuse.

- Quote-part résiduelle :

Au-delà de la période présumée de vie, la plupart des matériaux demeure en état de fonctionnement et d'utilisation, et garde ainsi une valeur d'usage.

La quote-part résiduelle est donc la partie du coût de remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de cet équipement.

- Durée valeur résiduelle :

La durée pendant laquelle la valeur résiduelle s'applique est celle comprise entre la "durée de vie théorique" et "la durée au-delà de laquelle la valeur résiduelle sera nulle".

Les franchises, quotes-parts résiduelles et durée de la valeur résiduelle sont précisées dans la grille de vétusté de l'article 6.

ARTICLE 5 – TRAVAUX REALISES A LA SUITE DE L'ETAT DES LIEUX SORTANT

Les éléments du logement font l'objet d'interventions avant la relocation dans les cas suivants :

Désignation	Intervention SI :	A CHARGE DU BAILLEUR	A CHARGE DU LOCATAIRE avec vétusté	A CHARGE DU LOCATAIRE sans vétusté
Evier	Evier cintré, percé, endommagé (choc) ou encrassé en profondeur (nettoyage impossible)		X	
Attente machine à laver	Fuite		X	
Joint étanchéité sur appareil sanitaire	Détérioré Absent			X X
PC GAZ	Hors normes ou fuite	X		
Lavabo, WC, bac à douche, bidet, baignoire	Cassé Volontairement Cassé Involontairement Fêlé (avec ou sans fuite)		X X	X
Bouche de ventilation, bonde, vidage, abattant WC	Absent Cassé Volontairement Cassé Involontairement		X	X X
Faïence murale	Cassée avec risque de fuite ou déposée		X	
Appareillage électrique	Absent Cassé Volontairement Cassé Involontairement		X	X X
Disjoncteur/tableau électrique	Installation vétuste et dangereuse	X		
Convecteur électrique	Absent Cassé Volontairement Cassé Involontairement		X	X X
	----- hors service	X		
Installation électrique volante	Systématiquement déposée			X
Porte palière Porte (s) intérieures	Absente			X
	----- hors service		X	
Fenêtre et porte fenêtre	Réglage	X		
	----- Elément de fenêtre manquant			X
	----- Défaut d'entretien : crémons, gonds, etc, à remplacer		X	
Placard	Mauvais fonctionnement : Réglage possible (main d'œuvre)		X	
	----- Absent Pièces détachées		X	X

Désignation	Intervention SI :	A CHARGE DU BAILLEUR	A CHARGE DU LOCATAIRE avec vétusté	A CHARGE DU LOCATAIRE sans vétusté
Dalles polystyrène au plafond	A déposer			X
Enduit type crépie sur mur	A déposer			X
Papier peint	Déchiré ou manquant			X
	Déchiré ou manquant par panneau		X	
Peinture plafond	Tachée		X	
	Micro-fissures	X		
	Ecaillée (sinistre non déclaré)			X
Peinture murs, boiseries	Tachée		X	
	Micro-fissures	X		
	Ecaillée (sinistre non déclaré)			X
Sol en dalles	Dalles manquantes			X
	Cassées, mal collées ou brûlées		X	
	Déchirée, mal collé ou brûlé		X	
Moquette (*)	Posée par locataire			X
Parquet	Posé par le locataire			X
	Existant		X	
Trous dans les murs	A reboucher si plus de 4 trous par M2 (1MX1M)			X
Store	Mauvais fonctionnement		X	

**Les moquettes sont interdites dans les IGH, il faut un matériau résistant au feu comme les dalles PVC. En cas de non respect de cette interdiction par le locataire, le bailleur fera exécuter aux frais du locataire sortant :*

- La dépose et l'enlèvement du revêtement non conforme
- Le nettoyage ou le décapage éventuel du revêtement d'origine
- La remise en état éventuelle du revêtement d'origine voire son remplacement

Handwritten signature

ARTICLE 6 – GRILLE DE VETUSTE

Cette grille est applicable sur la base de la date de l'installation de l'équipement.

Equipements		Durée de vie Années	FRANCHISE (période sans abattement)	% ABATTEMENT PAR ANNÉE	Valeur résiduelle %	Durée au-delà de laquelle la valeur résiduelle est nulle
aiguilleté/Moquette		8	2	15%	8%	10
stores PVC ou bois		8	2	15%	8%	25
volet persienne jalousie	bois	15	5	9%	10%	25
	métal	23	5	5%	10%	25
	PVC	15	5	9%	10%	25
peinture papiers peints-dégradation		7	1	15%	8%	10
quincaillerie - serrurerie		10	2	11%	10%	22
petit matériel électrique		15	3	8%	4%	22
appareils sanitaires		20	7	7%	10%	25
revêtement PVC pièces humides.	dalles	10	2	11%	8%	16
	lés	10	2	11%	8%	18
revêtement PVC autres pièces	dalles	12	3	10%	8%	16
	lés	12	3	10%	8%	20
parquet		20	3	6%	4%	25
carrelage		25	5	5%	5%	30
menuiserie		18	5	8%	4%	25
portes		20	3	6%	4%	25
fenêtres (hors vitrage)	alu	20	5	6%	4%	25
	bois/PVC	15	3	8%	4%	22
plomberie	tuyauterie	20	5	6%	10%	25

(*) Pour les réservoirs PVC des WC, il sera appliqué :

appareils sanitaires	Réservoir	15	5	10%	6%	20
----------------------	-----------	----	---	-----	----	----

ARTICLE 7 – ETAT DES LIEUX

Le locataire entrant pourra, dans le délai d'un mois suivant la prise de possession des lieux, faire connaître par écrit les défauts constatés sur le fonctionnement des équipements qui n'auraient pu être vérifiés lors de la visite d'état des lieux « entrée ». Dans ce cas là, un additif à l'état des lieux lui sera adressé.

Le locataire qui a emménagé en dehors de la période de chauffe, aura la possibilité de faire connaître par écrit dans le mois qui suit la remise en marche du chauffage, s'il constate des anomalies de fonctionnement.

Au moment où le locataire donnera son congé, pendant la période de préavis, un pré-état des lieux à la demande du locataire sera établi, en présence des deux parties, qui déterminera par comparaison avec l'état des lieux « entrée », les réparations et les remises en état que le locataire devra prendre à sa charge. Ce document n'a aucune valeur officielle ; il est purement indicatif et partiel du fait de la présence des meubles qui rend impossible une vision complète. Il permet au locataire d'effectuer les éventuelles remises en état qui lui incomberaient.

Le locataire a la possibilité d'effectuer les réparations et remises en état lui-même en respectant les normes minimales fixées par le propriétaire durant la période de préavis.

Le jour de l'état des lieux « sortie », il est noté sur le document contradictoire, l'état du logement tel qu'il est constaté par les deux parties. La comparaison avec l'état des lieux « entrée » permet de déterminer les remises en état incombant au locataire. En cas de contestation lors de l'état des lieux, il sera fait appel à un huissier de justice. Les frais engendrés par ce constat seront partagés entre les deux parties.

Le locataire et le propriétaire sont tenus d'être présents ou de se faire représenter lors de l'état des lieux « entrée » et « sortie » faute de quoi l'article 3 de la loi 89.462 s'applique de fait.

A sa demande, le locataire peut se faire assister par un représentant de l'Amicale des locataires de son immeuble, s'il en existe une, ou un représentant d'une association de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation.

ARTICLE 8 – FACTURATION DES SOMMES DUES COMPTE TENU DES CONSTATATIONS A L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant est déterminé (avant prise en compte de la vétusté dans les conditions stipulées à l'article 2 ci-dessus) sur la base d'un barème dont un exemplaire lui est adressé après qu'il ait donné congé.

- Le locataire aura connaissance des sommes consécutives à la remise en état du logement dont il devra s'acquitter au moment de la signature de l'état des lieux.

Le barème de prix prend en compte les fournitures, la main d'œuvre et les frais de déplacement éventuels et fait l'objet d'une actualisation périodique.

La facturation des travaux au locataire ne pourra en aucun cas être supérieure au calcul obtenu par application du barème. Elle sera égale à la valeur du bon d'achat éventuellement remis au nouveau locataire pour la peinture et le papier peint.

- Dès qu'il sera en possession des factures (entreprises ou régie), le bailleur les fournira au locataire sortant dès lors qu'il est à jour de ses obligations de loyer et d'assurance ou s'il respecte son plan d'apurement.

Au cas où le locataire sortant aurait réalisé une transformation de la chose louée sans l'accord écrit du bailleur, voire en passant outre son refus, et qu'il ne remettrait pas en état d'origine, une procédure judiciaire sera engagée sur la base d'un constat d'huissier afin d'obtenir des dommages-intérêts pour les préjudices causés par la transformation illicite et pour l'impossibilité de relouer le logement pendant les travaux de remise en état.

Conformément à l'article 4 de la loi 89.462 du 6.07.89, est réputée non écrite toute clause par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives.

ARTICLE 9 – DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD

Le présent accord, applicable au plus tard 3 mois à compter de la date de sa signature, est conclu pour une durée de 3 ans, tacitement reconductible, sous réserve des dispositions de l'article 34 de la loi 89.462 du 6.07.89, à savoir :

Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant la commission nationale de concertation présentes sur le patrimoine, ; soit par une ou plusieurs associations ayant recueilli au moins 50% des voix lors de la dernière élection au conseil d'administration ; soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord sauf s'ils ont été rejetés par écrit par 50% des locataires de l'organisme dans le délai de deux mois à compter de leur notification.

Il pourra y être mis fin par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 6 mois. Cette période sera mise à profit pour négocier un éventuel nouvel accord.

Les parties conviennent de rencontres périodiques et au moins une fois par an pour vérifier l'application dans les faits de l'accord, déceler les difficultés et y apporter les modifications nécessaires.

Toute modification des termes du présent accord ou de la réglementation se fera par voie d'avenant.

Cet accord sera remis à tout nouveau locataire lors de la signature de son bail.

Fait à Colombes, le 19 septembre 2019

(en trois exemplaires)

Pour Colombes Habitat Public

Olivier VIROL
Directeur Général

A blue ink signature of Olivier Virol, consisting of a stylized 'V' and 'irol'.

Pour la CNL

Lionel GAMARD
Administrateur

A blue ink signature of Lionel Gamard, featuring a large, looped initial 'L' followed by 'gamard'.

Pour l'UNLI

Yvonne PERICHON
Administrateur

A blue ink signature of Yvonne Perichon, with a stylized 'Y' and 'Perichon'.