

PROTOCOLE D'ACCORD SUR LA VETUSTE

Août 2018

Entre

ACTIS, OPH DE LA REGION GRENOBLOISE, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 348 579 095 et dont le siège est sis 25 avenue de Constantine, 38100 GRENOBLE, représenté par son Directeur Général Stéphane DUPORT-ROSAND,

D'une part,

Et

Les associations et fédérations de locataires ainsi dénommées :

La **CLCV38**, Union Départementale Consommation Logement et Cadre de Vie, domiciliée à GRENOBLE, 31 rue Alfred de Musset, représentée par Monsieur Louis DANET, Président,

La **CNL Isère**, Fédération Départementale de l'Isère de la Confédération Nationale du Logement, domiciliée à SEYSSINS, 5 rue des muriers, représentée par Madame Marie ANDRODIAS-GALINDO, Présidente,

La **CSF38**, Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles, domiciliée à GRENOBLE, 8 bis rue Hector Berlioz, représentée par Mme Dominique VIEU-BOEGLIN, Présidente,

L'**INDECOSA CGT38**, domiciliée à GRENOBLE, 32 avenue de l'Europe représentée par Monsieur Jean-François GUTIERREZ, Président,

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Ce protocole est le résultat d'un travail commun réalisé par un groupe de travail mandaté par le conseil de concertation locative (CCL) en application des dispositions de l'article 41 de la loi n°86 1290 du 23 Décembre 1986 complété par les articles 41 ter et 42 ter de la loi n°89 462 du 6 Juillet 1989 et conformément au Décret 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

Le présent avenant sera applicable à l'ensemble des locataires d'ACTIS garantissant à tous les locataires quelle que soit l'implantation géographique de leur logement, un traitement uniformisé de la procédure d'état des lieux et une tarification unique des réparations locatives.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Table des matières

Objet du protocole	3
Les droits et obligations du bailleur et du locataire.....	3
/ Les obligations du bailleur.....	3
/ Les obligations du locataire.....	3
La Vétusté.....	4
/ La définition de la vétusté.....	4
/ Abattement pour vétusté.....	4
Le préavis de départ.....	5
/ Le congé.....	5
/ La Visite conseil	5
L'établissement de l'état des lieux	5
/ Les Principes	6
/ Les mentions sur l'imprimé d'état des lieux.....	6
/ L'état des lieux du locataire entrant.....	6
/ L'état des lieux du locataire sortant.....	6
La facturation	7
/ Facturation au locataire sortant en fonction du descriptif	7
/ Les abattements pour vétusté.....	7
/ Le bordereau indemnitare des réparations	7
Travaux exécutés par les locataires en place	7
L'information des locataires sur le présent protocole	8
Le règlement des litiges.....	8
Durée du protocole	8
Suivi du protocole.....	8

Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet :

- de préciser les droits et les obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement
- de garantir la mise en location de logement en bon état d'usage et de réparations et en sécurité
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés
- d'actualiser la grille d'abattement pour vétusté
- d'actualiser le barème indemnitaire applicable aux réparations locatives
- d'assurer un suivi annuel de l'application du présent protocole dans le cadre du CCL.

Les droits et obligations du bailleur et du locataire

Conformément aux dispositions de la loi du 06 Juillet 1989 (extrait des articles 6 et 7) et du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

/ Les obligations du bailleur

Le bailleur est obligé, entre autres :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement,
- 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.

Le bailleur délivrera un logement décent répondant aux caractéristiques définies dans à l'article 2 du décret 2002-120 joint en annexe.

/ Les obligations du locataire

Le locataire est obligé, entre autres :

- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,
- 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 eu 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,
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat, des menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 Août 87 (Copie jointe Annexe A), sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, 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,
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire et de le justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. A défaut

pour le locataire d'avoir rempli ses obligations, l'organisme bailleur pourra lui réclamer le coût du dommage subi correspondant à la perte des loyers et charges locatives dues à l'imposition de louer le logement pendant la durée des travaux.

La Vétusté

/ La définition de la vétusté

La vétusté est définie comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement » (*Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale*).

Elle est à la charge du bailleur de même que les réparations occasionnées par la malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 Août 1987 dans le cas où elles n'auraient pas été exécutées par le locataire en place ou sortant. L'usage normal inclut l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire.

/ Abattement pour vétusté

La Grille de Vétusté grille définit, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

Les éventuels abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés et selon leur durée de vie, indiquée dans la grille de vétusté jointe en annexe du présent accord.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle des travaux de changement de l'équipement concerné ou à défaut celle de la construction du logement.

- Usage normal :

Lorsque le locataire en a fait un usage normal et qu'il en a effectué l'entretien courant et/ou les réparations à sa charge, les équipements, revêtements et autres éléments du logement ne font pas l'objet de travaux de remise en état ou de remplacement pendant leur durée de vie théorique, sauf malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Au-delà de leur durée de vie théorique, le coût de la remise en état ou le remplacement des équipements, revêtements et autres éléments défraîchis par vétusté est entièrement à la charge du bailleur. Il est de même pour les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

- Usage anormal :

Les travaux (réparation, remplacement) sont à la charge du locataire avec abattement au titre de la vétusté. L'usage anormal se caractérise par le défaut d'entretien nécessitant la remise en état ou le remplacement des équipements, des revêtements et autres éléments du logement (entretien courant tel que défini dans le décret des charges et en l'absence de contrat d'entretien).

- Usage abusif caractérisé :

Les travaux (réparation, remplacement) d'équipements perdus, enlevés ou dégradés sans accord écrit du bailleur.

Les réparations sont à la charge du locataire sans abattement au titre de la vétusté.

La remise des lieux en état lorsqu'ils ont subi des transformations ou des déménagements sans l'accord écrit du bailleur :

- ajout ou enlèvement de cloisons, revêtements sols,...
- modification de revêtement de murs, sols et plafonds, tels que crépis...

En cas de dégradation caractérisée, comme par exemple : porte défoncée, sanitaire détérioré, murs, papiers peints arrachés ou graffitis, vitres cassées ...

Le préavis de départ

/ Le congé

Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant les délais de préavis prévus par la loi, soit par une lettre recommandée avec avis de réception, soit contre récépissé.

/ La 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, Actis propose une visite conseil.

L'objectif de cette visite est de conseiller le locataire sur les travaux à mettre en œuvre afin d'éviter de facturer les travaux à sa charge. La visite conseil n'a pas de valeur contractuelle.

Les préconisations formulées par le représentant d'ACTIS ne peuvent concerner que les désordres apparents lors de la visite du bien loué qui n'est pas, à ce moment, débarrassé de son mobilier, ainsi que les parties annexes (cave, cellier, grenier, remise...).

Les coûts des réparations pourront être donnés à titre indicatif sur la base du bordereau indemnitaire des réparations, consultable auprès d'ACTIS et joint en annexe.

Les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de cette visite doivent être réalisés dans les règles de l'art. À défaut, les désordres éventuels seront facturés lors de l'état des lieux sortant.

ACTIS rappellera aux locataires que lors de son déménagement, tout dépôt d'objets et ou de détritrus sur la propriété d'Actis sera directement facturé au dit locataire.

L'établissement de l'état des lieux

L'état des lieux est un constat, une description de l'état du bien loué et de ses annexes, vides de toute occupation et bénéficiant de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel, au moment de l'arrivée ou du départ du locataire.

La procédure « État des lieux » une fois mise en place à ACTIS sera annexée au présent accord.

/ Les Principes

L'établissement de l'état de lieux d'entrée et de sortie est obligatoire (article 3 de la loi du 6 Juillet 1989). Il est établi contradictoirement entre le locataire et le représentant du bailleur. Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix et notamment un membre d'une association de locataires (cette information pourra être communiquée lors de la Visite Conseil).

Le locataire ne pouvant pas être présent à l'état des lieux peut se faire représenter également par une personne de son choix. Une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux.

/ Les mentions sur l'imprimé d'état des lieux

Définitions utilisées sur l'état des lieux :

- Neuf : pas de remplacement.
- Etat d'usage : état correct, pas de remplacement.
- Etat d'usure : bon entretien du locataire mais besoin de remplacement.
- Défaut d'entretien : usage anormal.
- Dégradé : usage abusif.

/ L'état des lieux du locataire entrant

L'état des lieux entrant doit être exécuté lors de la remise des clés et avant toute occupation du logement.

Les interventions programmées qui n'ont pu être réalisées avant l'état des lieux entrant seront notées dans celui-ci.

Le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour notifier à ACTIS les anomalies non visibles ou les problèmes de fonctionnement d'équipements qui n'auraient pas été décelés lors de son établissement.

Pendant le premier mois de la première saison de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux entrant soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

/ L'état des lieux du locataire sortant

L'état des lieux de sortie doit se faire en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée. Ce rapprochement permettra ainsi de vérifier si le locataire a bien rempli ses obligations d'entretien courant de son logement et les réparations locatives qui lui incombent. Il permettra également de constater les éventuelles dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat.

Lors de l'état des lieux sortant, l'agent indiquera au locataire les dégradations et défauts d'usage qui feront l'objet d'une facturation.

Après l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une estimation du coût des travaux. L'état des lieux et le chiffrage sont adressés par mail et/ou courrier au locataire.

Le coût des travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et/ou le locataire sortant, selon l'état de dégradation constatée qu'il soit occasionné par un usage normal, un usage anormal ou un usage abusif caractérisé.

En cas d'absence du locataire ou du mandataire, ou de refus d'une des parties de signer le document « état des lieux », l'une des parties est en droit de faire appel à un huissier pour effectuer le constat. Le coût de cette intervention sera facturé à frais partagés par moitié pour chacune des parties.

Actis s'engage à prendre note lisiblement des remarques formulées par le locataire dans la colonne « observation » de l'état des lieux sortant.

La facturation

/ Facturation au locataire sortant en fonction du descriptif

- Les états « neuf », « état d'usage » et « état d'usure » ne donnent pas lieu à une imputation locative.
- L'état « défaut d'entretien » (hors « nettoyage ») donne lieu à une imputation locative sur la base du barème indemnitaire avec application d'abattement tenant compte de la vétusté.
- L'état « dégradé » donne lieu à une imputation locative sur la base du bordereau de prix des réparations sans abattements pour vétusté.

/ Les abattements pour vétusté

Ils se font selon les principes énoncés plus haut.

Il sera tenu compte des améliorations significatives apportées par le locataire dans la facturation globale des réparations locatives.

/ Le bordereau indemnitaire des réparations

Le montant des réparations mis à la charge du locataire est évalué à l'aide du bordereau indemnitaire des réparations (annexe).

Il est convenu d'appliquer un seul bordereau indemnitaire à l'ensemble des réparations effectuées ou commandées par ACTIS.

Les prix de ce bordereau sont établis selon une moyenne constatée après consultation et mise en concurrence dans le cadre des contractualisations passés par ACTIS.

Il est possible, pour des prestations hors normes ou des équipements non décrits dans le bordereau, de produire des devis ou factures relatifs aux réparations envisagées.

L'actualisation du bordereau de prix se fait conformément aux révisions et renouvellement des marchés contractuels d'Actis.

Travaux exécutés par les locataires en place

Le locataire devra, préalablement à la réalisation de travaux, solliciter l'accord écrit d'ACTIS.

Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger lors du départ du locataire, la remise en état d'origine, si le locataire n'a pas l'accord écrit d'ACTIS, ou si les travaux n'ont pas été effectués dans les règles de l'art ou s'ils rencontrent des problèmes de sécurité.

L'information des locataires sur le présent protocole

L'information concernant cet accord sera donnée dans le cadre du livret du locataire, le site Internet, le journal Relief à destination des locataires.

Un exemplaire du document complet sera adressé, dès sa signature, à chaque signataire.

Un exemplaire du document complet sera à disposition des locataires sur demande auprès d'ACTIS.

Le règlement des litiges

En cas de désaccord sur l'exécution du présent protocole, le locataire saisira, par écrit, l'un des signataires.

Durée du protocole

Le présent protocole est conclu entre Actis et les représentants des locataires signataires pour la durée du Plan de Concertation Locative, au terme duquel ce protocole devra être renégocié ou reconduit.

Suivi du protocole

Un suivi annuel sera effectué et présenté aux fédérations et aux associations dans le cadre du CCL.

Il prévoira notamment :

- un bilan des chiffrages réalisés lors des états des lieux par agence
- un état des litiges
- un échange sur les problématiques éventuelles.

Annexes

Sont annexées au protocole :

- / Annexe 1 - Le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives
- / Annexe 2 – Grille de vétusté
- / Annexe 3 – Détail coûts moyens et durées par équipement

Fait à Grenoble, le 24 août 2018, en 5 exemplaires,

<p>ACTIS Le Directeur Général</p> <p>Stéphane DUPORT-ROSAND</p>	<p>La CLCV Le Président</p> <p>Louis DANET</p>
<p>La CNL Isère La Présidente</p> <p>Maria ANDRODIAS-GALINDO</p>	<p>La CSF38 La Présidente</p> <p>Dominique VIEU-BOEGLIN</p>
<p>L'INDECOSA CGT Le Président</p> <p>Jean-François GUTIERREZ</p>	

DECRET

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

NOR: EQU8700032D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

■ Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe

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 lumineux ; 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 bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

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

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,
PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,
EDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
ALBIN CHALANDON.

Protocole Accord Vétusté - Annexe 2 - Grille Vétusté

Désignation	Durée de vie	Vétusté (en % / an)
MURAUX		
Peintures / Papiers Peints	10	10,00%
Faïences Murales	15	6,67%
SOLS		
Aiguilletés / Moquettes	7	14,29%
Revêtements plastiques	12	8,33%
Parquets (ponçage, vitrification)	20	5,00%
Carrelages	20	5,00%
MENUISERIES		
Quincailleries, serrurerie, divers menuiserie	15	6,67%
Occultations bois et métal	20	5,00%
Jalousies et persiennes PVC	15	6,67%
Volets Roulants	15	6,67%
Menuiseries intérieures et extérieures	20	5,00%
Stores extérieurs en toile	8	12,50%
PLOMBERIE CHAUFFAGE*		
Robinetterie (hors contrat), plomberie	10	10,00%
Appareils sanitaires (évier, baignoire)	20	5,00%
Meuble sous évier aggloméré	10	10,00%
Meuble sous évier métallique et PVC	15	6,67%
Chauffe-eau et chauffe-bain	10	10,00%
Chaudière	15	6,67%
Ballon d'eau chaude	10	10,00%
Radiateur	20	5,00%
Organes de réglage du chauffage	10	10,00%
Petits éléments plomberie	10	10,00%
ELECTRICITE		
En général	15	6,67%
Convecteurs électriques	10	10,00%

* Equipements sous contrat de maintenance : chaudières individuelles gaz, bouches VMC, robinetterie, DAAF