



ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

Entre :

Chaumont HABITAT – 51, rue Robespierre - BP 39 - 52000 CHAUMONT, représenté par Monsieur Thierry BESANCON, Directeur Général,

d'une part,

Et :

L'Association FO Consommateurs (AFOC), 4 rue Guyard – 52000 CHAUMONT, représentée par Monsieur Denis HERDALOT,

La Confédération Nationale du Logement (CNL), 4/02 rue Robespierre – 52000 CHAUMONT, représentée par Monsieur Didier DEMANGE,

d'autre part.

Préambule

L'accord qui suit a été élaboré dans le cadre du Conseil de Concertation Locative composé des associations représentant les locataires susvisées et des représentants de Chaumont HABITAT.

Il est conclu dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Le périmètre d'application porte sur la totalité des logements de Chaumont HABITAT.

L'accord concerne les contrats de location en cours et à venir.

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'abattement pour vétusté.

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



ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

2. RAPPEL DES OBLIGATIONS DES PARTIES

Le locataire doit assurer un usage normal de son logement qui inclut l'obligation de prendre en charge l'entretien courant du logement, de répondre des dégradations de son logement et de réaliser les réparations définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987.

L'article 1755 du Code Civil limite toutefois ces obligations à la charge du locataire dans les cas de vétusté ou lorsque les réparations sont occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

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. A 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 courrier. De son côté, le bailleur s'engage à répondre par écrit au locataire dans les meilleurs délais.



ACCORD COLLECTIF

SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

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 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 » (cf. 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 » (article 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 :

- de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent,
- d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée,
- d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail,
- d'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »

3. L'ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est obligatoire lors de la remise et de la restitution des clés (cf. article 3 de la loi du 6 juillet 1989). Le **décret d'application n°2016-382 du 30 mars 2016** en précise les modalités d'établissement ainsi que la prise en compte de la vétusté des logements.

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

DD M 59



ACCORD COLLECTIF

SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

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.).

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 » (article 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 des locataires ou d'une association représentative sur l'ensemble immobilier.

3-1. L'état des lieux d'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).

En cas d'avenant au contrat initial, suite à une modification de la composition familiale, le bailleur communique une copie de l'état des lieux d'entrée sur simple demande, l'état des lieux initial faisant foi entre les parties.

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 10 jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour signaler au bailleur, par courrier, les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.



ACCORD COLLECTIF

SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

3-2. Conseils apportés au locataire préalablement à l'état des lieux de sortie

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 écrits 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 systématiquement au locataire à réception de son préavis de départ, durant laquelle un « pré-état des lieux » chiffré du logement est réalisé par un agent du bailleur. La visite du logement doit être effectuée dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel.

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 la démarche de visite conseil ou « pré état des lieux », ne peut en aucun cas avoir de valeur contractuelle. En effet, elle est effectuée 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 naturel ou artificiel.

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé 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.



ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

L'imputation se traduit de la manière suivante :

		ETAT DES LIEUX DE SORTIE		
		Etat Neuf. Bon état. Bon état d'usage et de réparation d'entretien Usagé ou défraîchi	Usage anormal (vieillessement accéléré et/ou usure accélérée)	Equipements perdus, dégradés ou modifiés sans l'accord du bailleur, défaut d'entretien
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
	Mauvais état d'usage et d'entretien (vieillessement accéléré et/ou usure accélérée)	B	B	L
	Equipements manquants. Défaut d'entretien.	B	B	B

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

JD
M
DD



ACCORD COLLECTIF

SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

Les facturations mises à la charge du locataire pour perte ou modification sans l'accord du bailleur, ainsi que les défauts d'entretien, impliquent l'exécution des travaux de remise en état par le bailleur avant la relocation.

Les facturations mises à la charge du locataire pour « usage anormal » n'impliquent pas l'exécution des travaux de remise en état par le bailleur avant la relocation, lorsqu'il a un caractère ponctuel et limité, et que la remise en état nécessite des travaux dont la charge serait disproportionnée pour le locataire sortant : par exemple dalle de sol brûlée, moquette légèrement tachée, éclat sur appareil sanitaire, etc...

Dans ce cas, il est admis d'appliquer une facturation en rapport avec l'importance du préjudice. Chaumont HABITAT met en place un tableau de facturation révisable annuellement dans le cadre du conseil de concertation locative et en fonction de ses propres prix et marchés.

Pour 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.

4. DÉFINITION DES NOTIONS DE VÉTUSTÉ, DÉGRADATION, FRANCHISE ET VALEUR RÉSIDUELLE

4-1. Définitions

Vétusté : elle correspond à 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). Elle s'apprécie en fonction de la date de mise en service de l'équipement considéré.

Dégradations : ce sont toutes les détériorations consécutives soit à la négligence du locataire, soit à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement. Elles sont à la charge du locataire déduction faite des abattements prévus par la grille de vétusté.

Franchise / Neutralisation : période durant laquelle les équipements du bien loué ne subissent pas d'altération. Ainsi, en cas de dégradation d'un équipement durant la période de franchise, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement.

Valeur résiduelle : au-delà de la durée de vie théorique, la plupart des équipements et des matériaux demeure en état de fonctionnement et d'utilisation gardant ainsi une valeur résiduelle. Ainsi, en cas de dégradation, une quote-part reste à la charge du locataire, sans qu'il soit procédé à un abattement.



ACCORD COLLECTIF

SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

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.

Elle s'applique en cas d'usage anormal, c'est-à-dire en cas d'usure accélérée du logement et de ses équipements.

Les réparations rendues nécessaires par la vétusté, celles occasionnées par la malfaçon, l'inadéquation du matériel installé par le propriétaire et de l'usage qu'il doit en être fait, le vice de construction, le cas fortuit ou le cas de force majeure restent à la charge du propriétaire.

4-3. Exceptions

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 abattement pour vétusté :

1. Le défaut de propreté et d'hygiène du logement

Exemples :

- *Lessivage de peinture en cas de graisse, tâches, salissures,*
- *Le nettoyage des bouches de ventilation (naturelle ou VMC),*
- *Nettoyage de moquette 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. La dégradation caractérisée

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

Exemples :

- *Tapisseries, moquettes 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)*
- *Éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc.*

3. Les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du bailleur



ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

Exemples :

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

4. Le remplacement d'équipement rendu nécessaire suite à la dépose par le locataire ou lorsque le locataire a effectué un remplacement dont les caractéristiques d'origine n'ont pas été respectées.

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

6. Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire.

5. GRILLE DE VETUSTE

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

Cette grille ne constitue pas, pour les locataires en place un engagement de la part du bailleur à effectuer, en cours de bail, des travaux de réfection des embellissements ou de remplacement des équipements, au seul motif que ceux-ci auraient atteint ou dépassé leur durée de vie « théorique ».

Le locataire ayant la jouissance exclusive des lieux loués, il lui appartient, et à lui seul, d'assurer les menues réparations et l'entretien courant conformément à la loi du 6 juillet 1989 et au décret du 26 août 1987.

5-1. Point de départ de la vétusté

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des matériaux ou équipement concernés, réalisés par le bailleur ou remis à neuf lors de la sortie du précédent locataire.

5-2. Pourcentage restant à la charge du locataire

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



ACCORD COLLECTIF

SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

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.

En cas d'usage anormal, aucune facturation n'est effectuée par le bailleur lorsque la grille de vétusté ne mentionne plus de pourcentage de valeur résiduelle pour le matériau ou l'équipement.

5-3. Calcul de l'indemnité

Exemple :

éléments	Durée de vie théorique	Période de neutralisation	Taux de vétusté par an	Quote-part résiduelle	Durée de validité de la QPR
papiers-peints cuisine	7	2	15%	10	infinie
lavabo	20	7	6%	20	infinie
éléments	Montant de l'indemnité	âge de l'équipement	Taux de vétusté appliqué	Montant de l'abattement	Montant à charge du locataire
papiers-peints cuisine	338,72 €	5	45%	152,42 €	186,30 €
lavabo	97,65 €	15	48%	46,87 €	50,78 €

Il est rappelé que la loi, ainsi que la jurisprudence, constante en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives. **L'indemnité laissée à charge du locataire n'entraîne pas pour l'organisme une obligation de réalisation des travaux. Cette somme correspond à un droit à réparation du préjudice subi du fait du non-respect par le locataire de son obligation d'entretien courant du logement** (art.1142 et suivants du Code Civil).

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).

A la suite de l'établissement du « pré-état des lieux chiffrés » (cf. paragraphe 3-2), les locataires ont la possibilité de faire appel à des entreprises pour établir des devis et comparer les coûts de remise en état.



ACCORD COLLECTIF

SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

6. BAREME FORFAITAIRE

Le barème forfaitaire annexé au présent accord sera appliqué à tous les locataires de Chaumont HABITAT à compter de la signature de l'accord.

Les prix de ce barème sont établis selon une moyenne nationale constatée après consultation et mise en concurrence dans le cadre des marchés à bon de commande passés par l'organisme. Toutefois, il sera possible, pour des prestations hors normes ou équipements non décrits dans le barème, de produire des devis ou factures relatifs à des réparations envisagées.

A chaque échéance annuelle, sans qu'aucune notification ne soit nécessaire, le barème de forfaitisation sera révisé en fonction de l'Indice des Prix d'Entretien-Amélioration de logements (IPEA) publié trimestriellement par l'INSEE, ou tout autre indice qui lui serait substitué par la loi ou les règlements.

Les prix du barème forfaitaire seront révisés chaque année le 1er janvier, selon la formule suivante.

$$P1 = P0 \times \text{indice de référence (1)}$$

$$\text{Indice de référence (0)}$$

P (1) = Prix unitaires de l'année considérée

P (0) = Prix unitaires à la signature de l'accord

Indice de référence (1) = indice de la grille de vétusté connu à la date de révision

Indice de référence (0) = indice de base de la grille de vétusté à la signature de l'accord (IPEA)

L'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2018 fixé à 102,4.

7. COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Le bailleur signataire du présent accord s'engage à répondre par écrit aux questions et contestations que ses locataires (ou les associations de locataires dûment mandatées par ceux-ci) seraient amenés à lui soumettre dans le cadre de la procédure d'état des lieux.



ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

Il est rappelé qu'en cas de litige relatif à l'état des lieux, chaque partie a la faculté de saisir la Commission Départementale de Conciliation de la Haute-Marne, rattachée à la Direction Départementale des Territoires - 82 rue du Commandant Hugueny - 52000 CHAUMONT, conformément à la législation en vigueur.

8. FORMATION

Chaumont HABITAT s'engage, dans les mois suivants la signature du présent accord, à dispenser une action de formation auprès de tous les agents appelés à exécuter des états des lieux et au fur et à mesure de leur prise de fonction.

9. DIFFUSION ET SUIVI DE L'ACCORD

Une lettre valant notification individuelle et annexée à l'avis d'échéance sera adressée à tous les locataires. Elle les informera de la mise en place du présent accord, consultable sur le site internet et au Siège de Chaumont HABITAT.

Un exemplaire du présent accord est remis à chaque nouveau locataire lors de la signature du bail. A cette occasion, le bailleur s'engage à sensibiliser verbalement les locataires sur cet accord.

Le bailleur s'engage également à rappeler aux locataires sortants l'existence de cet accord à réception du préavis de congé.

Un exemplaire de l'accord est adressé dès sa signature à la Commission Départementale de Conciliation des Rapports Locatifs de la Haute-Marne. Il sera également adressé aux Présidents des Associations de Locataires déclarées dans son patrimoine.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, contribuent également à l'information des locataires sur cet accord.

10. CONDITIONS D'OPPOSABILITE

Cet accord étant conclu avec les associations de locataires, il sera notifié individuellement à tous les locataires concernés. Cet accord est obligatoire sauf s'il est rejeté par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de la notification.



ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE ETAT DES LIEUX

11. DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu entre Chaumont HABITAT et les associations représentatives des locataires **pour une durée de 5 ans**.

Il est applicable à compter du **1^{er} janvier 2019**.

Il peut être dénoncé par l'une des parties signataires trois mois avant son échéance, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chacune des parties. Il continue toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas intervenu, pendant une durée maximale de 24 mois.

Fait à Chaumont, en trois exemplaires originaux, le 7 septembre 2018

Pour Chaumont HABITAT,
Le Directeur Général,
Thierry BESANCON

Pour la CNL,
Didier DEMANGE

Pour l'AFOC,
Denis HERDALOT

