

**MODALITÉS D'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ
DANS LE CADRE DES RÉPARATIONS LOCATIVES AU DÉPART DU LOCATAIRE**

Accord avec le Conseil de Concertation Locative d'Eure habitat
du 18 avril 2016

Entre d'une part :

1. Eure habitat, Office Public de l'habitat de l'Eure, dont le siège est à Évreux (Eure), 10 boulevard Georges Chauvin, et représenté par Madame Béatrice Le Galloudec, Directrice Générale par intérim

Ci-après dénommé "Eure habitat" ou "le Bailleur"

D'autre part :

2. La Confédération Nationale du Logement / Fédération de l'Eure, représentée par Monsieur Barthélémy MAURAU et Madame Ginette PARENT,

Ci-après dénommée "CNL"

3. L'Association Force Ouvrière du Consommateur, représentée par Madame Florence PINSON et Madame Virginie PHILIPPE

Ci-après dénommée "AFOC"

4. La Confédération Locale du Cadre de Vie, représentée par Madame Marie CAUPAIN

Ci-après dénommée "CLCV"

Ci-après dénommées ensemble par "les Associations"

PRÉAMBULE

Conformément aux articles 1730 et 1732 du code civil ainsi qu'aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de ne pas commettre des dégradations et d'user normalement de la chose louée. Dès lors que, par son attitude, il la dégrade anormalement, il est tenu de réparer l'entier préjudice subi par le bailleur, entier préjudice qui entraîne le remplacement de la chose quel que soit son âge.

Le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués, de répondre des dégradations et pertes dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, et de prendre à sa charge le nettoyage régulier, l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87.712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

BM GP CM BLG
GP

Article 1 - OBJET

Le présent accord s'inscrit dans le respect des articles 41 et suivants de la Loi du 23 décembre 1986 qui prévoit la possibilité de le conclure avec les associations de locataires.

Il s'inscrit dans les nouvelles dispositions du Décret du 30 Mars 2016 relatives à la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une estimation du coût des travaux de remise en état du logement.

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et le locataire sortant selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal ou anormal des biens loués.

Le présent accord a pour objet de définir :

- les règles d'établissement des états des lieux en matière de réparations locatives ; les notions de vétusté et de dégradation ;
- la grille de vétusté applicable pour les dégradations des logements des locataires ;
- les modalités de la prise en charge du coût des travaux qui reposent notamment sur la grille de vétusté ;
- les modalités de communication au locataire.

Le présent accord vient supprimer l'accord collectif signé le 18 avril 2013.

Article 2 - INFORMATION AU LOCATAIRE ET ÉTAT DES LIEUX

Au locataire entrant

À l'entrée dans les lieux, Eure habitat s'engage à délivrer au locataire entrant un exemplaire du présent accord, ainsi qu'un guide commenté comportant toutes les informations utiles à l'occupation du logement.

Au locataire sortant

À réception de la notification de départ, Eure habitat s'engage à remettre au locataire sortant un guide comportant toutes les informations utiles à l'organisation du départ, et à organiser une visite-conseil le plus tôt possible.

Établissement des états des lieux (*)

(*) Il est rappelé que si l'état des lieux fait défaut, le locataire est présumé, en application de l'article 1731 du Code civil, les avoir reçus en bon état de réparations locatives et qu'il doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire. Cependant Eure habitat s'engage à organiser un état des lieux du logement avec tout nouveau locataire ou son représentant.

Conformément à l'article 3 de la Loi du 6 juillet 1989, lors de l'entrée dans les lieux et de la sortie du logement, le bailleur et le locataire doivent obligatoirement effectuer un état des lieux d'entrée et de sortie. Ils doivent être effectués contradictoirement par les deux parties ou leurs représentants.

Le chiffrage des éventuelles réparations locatives résulte de la comparaison de l'état des lieux d'entrée, de ses éventuels avenants et de l'état des lieux de sortie, conformément au barème des réparations locatives qui repose sur un coût réel des interventions (prix des marchés qui lient Eure habitat aux entreprises de travaux).

À défaut d'état des lieux de sortie contradictoire, le constat est dressé par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié par les parties. Dans cette hypothèse, au moins 7 jours à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, l'huissier de justice avertit les parties du jour et de l'heure auxquels il établit son constat.

En toutes hypothèses, l'état des lieux est établi dans un logement vide de toute occupation. Il est rédigé de la manière la plus précise possible.

L'état des lieux de sortie est établi en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée et de ses éventuels avenants consécutifs aux travaux de réhabilitation en cours de bail.

Visite conseil préalable à l'état des lieux de sortie

Elle est proposée au locataire qui a notifié son départ dans un délai de préavis de 2 ou 3 mois hors mutation.

Elle permet la sensibilisation et l'information du locataire par une première appréciation de la nature des dégradations et des travaux de remise en état qui lui seront facturables.

Elle permet d'éviter les conflits qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie et peut contribuer à une diminution des frais de remise en état pour le locataire qui réalise lui-même, et dans les règles de l'art, les travaux qui lui incombent.

Elle se veut technique et pédagogique. Elle n'a aucune valeur juridique, le constat définitif n'étant réalisable que lorsque le logement est vide de meubles.

État des lieux d'entrée

Au moment de la remise des clés et avant toute occupation du logement, l'état des locaux est constaté, dans de bonnes conditions d'éclairage, entre le représentant du bailleur et le locataire. Le logement doit être vide.

L'état des lieux porte sur toutes les parties louées, y compris les annexes (cave, garage, jardin...), lesquels ont été préalablement contrôlés conformément au Standard de remise en état des logements d'Eure habitat.

En cas d'avenant au contrat initial, suite par exemple à une modification de la composition familiale ou en cas de transfert de bail en application de l'article 14 de la Loi du 6 juillet 1989, le bailleur communique une copie de l'état des lieux d'entrée s'il lui en est fait la demande. L'état des lieux initial continuera de faire foi entre les parties.

Le locataire dispose d'un délai de ¹⁰ 21 jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée pour signaler au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

État des lieux de sortie

Il est effectué au moment de la restitution des clés et dans un logement totalement vide (annexes comprises) dans de bonnes conditions d'éclairage, entre le représentant du bailleur et le locataire.

En comparaison de l'état des lieux d'entrée et de ses éventuels avenants, il est déterminé les travaux nécessaires à la remise en état du logement, y compris de ses équipements et ses embellissements.

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.

Article 3 — DÉFINITIONS

Usage normal

Les équipements et les matériaux du logement dont il est fait un usage normal et qui sont maintenus en bon état d'entretien courant et de réparations locatives ne font pas l'objet des travaux de remise en état pendant leur durée de vie théorique.

Le coût de la remise en état des équipements et des matériaux dégradés par vétusté et/ou ayant fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge du bailleur. Il en est de même pour les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Au delà de leur durée de vie théorique, le remplacement des équipements et des matériaux n'intervient pas systématiquement dès lors qu'ils ne sont pas dégradés.

Usage anormal


L'usage anormal correspond à tout ce qui ne peut pas être assimilé à un usage normal et est caractérisé par des dégradations accidentelles ou volontaires et délibérées, partielles ou totales des éléments d'équipement, de leurs accessoires et des matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement (tapisseries arrachées, taches multiples sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sols, éléments d'équipement arrachés, cassés ou tordus..).

L'usage anormal vise donc l'hypothèse d'une dégradation qui n'est pas le fruit du temps à la suite d'un usage normal.

Relèvent également de l'usage anormal :

- la transformation de la chose louée qui en modifie la structure ou la configuration, sans l'accord préalable et express d'Eure habitat ;
- le non respect flagrant des conditions d'hygiène élémentaires telles que définies par le Règlement sanitaire départemental dans l'Eure ;
- la dépose et/ou la perte d'éléments d'équipement ou de leurs accessoires.

Le coût de la remise en état des biens dégradés est entièrement à la charge du locataire sortant sans minoration de coût pour cause de vétusté.

 BM GP CM BGE

Durée de vie théorique

La durée de vie théorique des composants repose sur leur amortissement comptable. Celle des éléments d'équipement, de leurs accessoires et des autres matériaux est définie à l'article 5.

Vétusté

La vétusté s'entend comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal de matériaux et éléments d'équipement dont est constitué l'immeuble ou le logement. Elle court à l'installation ou au remplacement à neuf desdits matériaux ou éléments d'équipement dont la date peut être communiquée à tout moment au locataire qui en fait la demande. Elle est la conséquence de l'usage normal de la chose.

Le coût de remise en état des réparations locatives, à la charge du locataire sortant, est minoré par un taux de vétusté défini à l'article 5, tenant compte de la durée de vie théorique et de la franchise.

Franchise

Les taux de vétusté s'appliquent après une période de franchise définie à l'article 5, pendant laquelle le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant, considérant que pendant cette période, ces équipements et matériaux sont neufs.

Au delà de cette période de franchise, un abattement annuel de vétusté est appliqué à la valeur de l'équipement en cause jusqu'au terme de la durée de vie théorique.

Article 4 – LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Lors de son départ, le locataire est tenu de rendre en bon état de réparations locatives les lieux loués.

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris le remplacement des éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées au décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le locataire est entièrement responsable des dégradations de la chose louée qui proviennent de sa faute, que cette faute soit la suite d'acte de vandalisme, un usage anormal ou un défaut d'entretien. Il ne s'agit alors plus de réparations locatives mais de réparations de préjudices causés.

En revanche, le locataire n'est pas tenu des réparations qui ne sont occasionnées que par la vétusté ou de la réparation qui fait suite à un dommage mineur qui provient d'un usage normal des lieux et qui ne fait pas ressortir un manque de précaution de sa part.

FP BM CM
G-P BLG

Le coût des réparations locatives est déterminé à partir du barème forfaitaire des réparations locatives approuvé par le Conseil d'Administration d'Eure habitat. Ce barème est arrêté en fonction du prix des marchés passés avec les entreprises prestataires et est révisé à chaque augmentation légale prévue au marché, ou en cas de changement de prestataire. En cas de contestation, des devis spécifiques peuvent être sollicités auprès des entreprises agréées par Eure habitat.

La facturation des réparations locatives, et seulement celles-ci, prend en compte la vétusté selon les règles établies par le présent accord.

Article 5 - MODALITÉS D'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ ET DE LA FRANCHISE

Tableau synoptique

Type d'usage	Coût de la remise en état	
	Pendant la durée de vie théorique	Au delà de la durée de vie théorique
<u>Normal</u>	Répartition locataire / Eure habitat conformément au taux de vétusté défini	100% à la charge d'Eure habitat
<u>Anormal</u>	100% à la charge du locataire	

Grille de vétusté

Cf. en annexe 1.


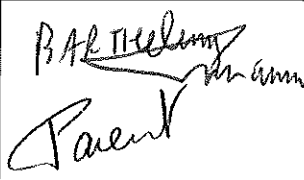


Article 6 - DURÉE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une durée de 3 ans sauf dénonciation des parties 6 mois avant son échéance. Il peut être complété sur demande des parties.

Il entre en vigueur après sa validation par le Conseil d'Administration d'Eure habitat et signature des représentants des associations.

Fait à ÉVREUX, le 8 avril 2016

En 6 exemplaires.

Le 11 AVR. 2016 Pour Eure habitat	Le 13 AVR. 2016 Pour la CNL	Le 14 AVR. 2016 Pour l'AFOC	Le 12 AVR. 2016 Pour la CLCV
			
Béatrice Le Galloudec Directeur Général par Intérim	Barthélémy Maurau Ginette Parent	Florence Pinson Virginie Philippe	Marie Caupain

Annexe 1 GRILLE DE VÉTUSTÉ

Liste des ÉQUIPEMENTS	Durée de vie (année)	Franchise (année)	Abattement annuel (%)
CHAUFFAGE INDIVIDUEL			
Chaudière	20	5	7
Chauffe-eau	15	3	8
Poêle	20	5	7
Cheminée	30	7	4
Radiateur	30	5	4
Thermostat	10	5	20
Convecteur	10	5	20
MÉTALLERIE			
Porte de garage métallique	30	5	4
Garde corps	30	5	4
PLOMBERIE : SANITAIRE			
Robinets	15	4	9
Extracteur VMC	12	1	9
Meuble sous évier	18	4	7
Meuble sous vasque	18	4	7
Baignoire	20	5	7
Lavabo	30	5	4
FLEXIBLE GAZ	5	2	33
BIDET	30	5	4
Colonne de lavabo	30	5	4
Habillage de baignoire	20	4	6
Canalisation	20	5	7
LAVE MAINS	30	5	4
Canalisations	30	5	4
Faïence	30	7	4
Ballon Eau Chaude	10	8	50
Cuvette WC	25	5	5
Vasque	20	7	8
Réservoir de chasse	25	5	5
Grille PVC ou aluminium de ventilation	20	5	7
Accessoires sanitaires	15	4	9
Receveur de douche	30	8	5
Siège de douche PMR	15	4	9

Liste des ÉQUIPEMENTS	Durée de vie (année)	Franchise (année)	Abattement annuel (%)
ÉLECTRICITÉ			
Combiné d'interphone	15	2	8
Disjoncteur/ TABLEAU	15	5	10
Distribution Câblage	20	5	7
Détecteur Avertisseur Autonome	10	5	20
Douille	5	2	33
Applique - lumineuse	10	2	13
Interrupteur	10	2	13
Antenne TV	20	5	7
Prise de courant	10	2	13
Appareillage TV et téléphone	10	2	13
Point centre avec piton	10	2	13
Prise RJ45	10	2	13
Prises Téléphone	10	2	13
Prise T V	10	2	13
MENUISERIES			
Crémone	10	2	13
Paumelle ou gond	10	2	13
Fenêtre	30	7	4
Vitre	30	5	4
Volet roulant	30	3	4
Persiennes plates	30	7	4
Système mécanique d'ouverture et fermeture volet	10	2	13
Volet battant	30	3	4
Store de protection intérieure	10	3	14
ESCALIER	30	5	4
Serrure multipoints	15	5	10
Porte Fenêtre	30	5	4
Cloison	30	7	4
Serrure de sureté à encastrer	6	2	25
Canon de serrure	8	2	17
Clefs	8	2	17
Boite aux lettres	15	5	10
Porte / Porte palière	30	5	4
Serrure de boîte aux lettres	5	2	33
Gâche	8	2	17
Ensemble plaques et béquilles	8	2	17
Porte de placard	8	2	17
Plinthe	15	5	10
Autres menuiseries	30	5	4

Liste des ÉQUIPEMENTS	Durée de vie (année)	Franchise (année)	Abattement annuel (%)
REVÊTEMENTS			
Peinture	10	5	20
Papier peint	10	5	20
Ciment	30	7	4
Carrelage	30	5	4
Sol vinylique	18	2	6
Sol parquet / stratifié	30	5	4
Barre de Seuil	8	2	17
ÉQUIPEMENTS EXTÉRIEURS			
Couverture	30	7	4
Dalles/ Revêtement extérieur	10	5	20
Portail ou Portillon	15	4	9
Trappe	30	5	4
Étanchéité	20	7	8
Gouttières	20	5	7
Panneau solaire	20	5	7
Détecteur de fumée	5	1	25
Récupérateur d'eau	10	2	13
Grillage, Clôture	15	4	9



 BA
 GP
 CM
 BLG