



**PROTOCOLE D'ACCORD  
PORTANT SUR  
LES MODALITÉS D'APPLICATION  
DE LA VÉTUSTÉ DANS LE TRAITEMENT  
DES ÉTATS DES LIEUX**

Le Foyer Manceau, siège social : 25, rue d'Arcole 72000 LE MANS

# PROTOCOLE D'ACCORD

Entre LE FOYER MANCEAU, Société Anonyme d'HLM, 25, rue d'Arcole 72000 LE MANS

D'une part,

Et

La C.N.L., Confédération Nationale du Logement, Association de locataires représentative à la Commission Nationale de Concertation

Et

L'Association « Mieux vivre dans son logement » déclarée en Préfecture de la Sarthe le 8 juillet 1999, ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections

Présentes dans le patrimoine du Foyer Manceau

d'autre part,

est mis au point un protocole d'accord sur la vétusté applicable lors de la réalisation des états des lieux.

Conformément à la loi, le bailleur a pour obligation notamment de « délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire les réparations autres que locatives ». (annexe 1)

Le locataire a pour obligation notamment :

- d'user paisiblement des locaux loués conformément à leur destination.
- de répondre des dégradations et pertes dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve le cas de force majeure, la faute du bailleur ou le fait d'un tiers.
- de prendre à sa charge 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.

Il est convenu ce qui suit :

## CLAUSES GÉNÉRALES

### Art. 1 - OBJET

Le présent accord a pour objet de :

- définir les règles applicables en matière d'état des lieux,
- de préciser les modalités d'évaluation des réparations locatives lors du départ du locataire sans déroger aux dispositions des lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989 (annexe 2).

### Art. 2 - DÉFINITION DE LA VÉTUSTÉ

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée : elle est à la charge du bailleur.

Le point de départ de la vétusté prend effet à compter de la dernière mise en œuvre (date de mise en service du logement ou date de remplacement) des éléments concernés.

La dégressivité pour vétusté est calculée d'une façon linéaire pour toute la période d'application (sauf pour la quote-part résiduelle).

L'usage normal inclut l'entretien permanent auquel est tenu le locataire (exemple : mise en jeu, graissage, nettoyage...). A ce titre, le locataire est tenu de laisser libre accès des équipements aux entreprises mandatées par l'organisme bailleur pour leur entretien. S'il est démontré qu'un locataire a empêché les entreprises d'accéder à son logement, les dégradations constatées correspondant à un défaut d'entretien, ne pourront faire l'objet d'un abattement pour vétusté.

Le barème de réparations locatives est réévalué chaque année en juillet en fonction de l'évolution des bordereaux de prix.

### Art. 3 - CHAMP D'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987, dont la liste n'est pas limitative, ainsi que le gros entretien (cf.annexe 3).

Elle ne s'applique pas sur :

- les pertes de la chose louée,
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé par son assurance,
- les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs,
- les conséquences d'un usage non conforme à la destination du logement ou des équipements ou accessoires loués,
- les transformations faites sans l'accord écrit du bailleur
- les réparations d'équipements ou éléments de revêtements muraux ou sols (lé, dalle)
- les dépenses consécutives à un défaut de petit entretien technique ou de petit entretien ménager (propreté, hygiène, graissage,...)
- les dégradations donnant lieu à réparation (en cas de remplacement, application du barème de vétusté).
- les remplacements de petits éléments (douille,...), dont le montant est inférieur à 46 €.

#### Art. 4 – MODALITÉS D'APPLICATION

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

Le coût des réparations susceptible d'être imputé au locataire sortant dans le cas de non respect de ses obligations de locataire, est minoré d'un coefficient d'abattement calculé en tenant compte d'une durée de vie théorique après une période de neutralisation pendant laquelle le locataire paiera 100 % de la valeur de l'équipement et selon un système dégressif. Ce coût inclut, les fournitures, la main d'œuvre et les frais de déplacement éventuel, les taxes en vigueur (TVA).

L'année de pose de l'équipement ou du matériau est le point de départ de la durée de vie théorique et du calcul de la vétusté.

Il est rappelé :

- qu'il n'y a pas de réparation locative sur les équipements soumis à contrat d'entretien quand le

locataire a permis à l'entreprise d'effectuer ses prestations,

- que les coefficients d'abattement pour vétusté sont appliqués sur les travaux de remplacements imputables au locataire sortant et selon un barème établi conformément aux marchés d'entretien conclu par l'organisme bailleur,
- que le tableau de durée de vie a été établi pour des travaux de qualité réalisés selon les règles de l'art,
- que le locataire sortant ne peut pas réaliser par lui-même l'entretien et les menues réparations après la rédaction de l'état des lieux et la restitution des clés,
- que les équipements et les matériaux dont il est fait un usage normal et qui sont maintenus en bon état d'entretien et de réparations locatives, ne font pas l'objet de travaux de remise en état pendant leur durée de vie théorique, sauf pour les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou cas de force majeure,
- que le remplacement des équipements et matériaux n'intervient pas systématiquement au-delà de leur durée de vie théorique, dès lors qu'ils répondent toujours à leur usage.

#### Art. 5 – GRILLE DE VÉTUSTÉ

Désignation	Période neutralisée	Durée de vie	Quote part résiduelle en % (minimum 11 €)	Durée de la quote part résiduelle	
<b>Fermetures et occultations</b>					
- stores intérieurs	2 ans	15 ans	8 % de la valeur à neuf	3 ans	
- persiennes PVC	2 ans	10 ans		5 ans	
- persiennes métalliques	2 ans	15 ans		5 ans	
- jalousies	2 ans	10 ans		5 ans	
- sangles intérieures avec coffre intérieur	1 an	8 ans		5 ans	
- volets roulants	2 ans	15 ans		8 ans	
- occultations textiles	1 an	10 ans		5 ans	
- volets bois	10 ans	25 ans		10 ans	
- portes	2 ans	10 ans		5 ans	
<b>Quincaillerie</b>					
- serrure de sûreté (porte palière,...)	1 an	10 ans	8 % de la valeur à neuf	3 ans	
- autres serrure (intérieure,...)	2 ans	16 ans		10 ans	
- serrure de porte de garage, porte de cave	2 ans	16 ans		10 ans	
<b>Peinture - papiers peints</b>					
- peinture	1 an	8 ans	8 % de la valeur à neuf	5 ans	
- papiers peints	1 an	8 ans		5 ans	
- faïence murale	2 ans	20 ans		10 ans	
<b>Revêtements de sols</b>					
- parquet, carrelage	2 ans	25 ans	8 % de la valeur à neuf	5 ans	
- thermoplastique	1 an	10 ans		5 ans	
- textile, aiguilleté	1 an	7 ans		3 ans	
<b>Équipements</b>					
- appareils sanitaires faïence : lavabos, baignoires, bidets, cuvettes et réservoirs WC, bacs à douche	2 ans	20 ans	8 % de la valeur à neuf	10 ans	
- appareils sanitaire PVC/résine : lavabos, baignoires, bidets, bacs à douche	2 ans	20 ans		10 ans	
- éviers	2 ans	20 ans		10 ans	
- meuble sous évier aggloméré	1 an	10 ans		5 ans	
- habillage baignoire	1 an	10 ans		5 ans	
- réservoirs WC plastique	2 ans	16 ans		5 ans	
- rails de guidage (porte placard)	2 ans	10 ans		5 ans	
<b>Autres installations</b>					
- boîtes aux lettres extérieures	1 an	10 ans		8 % de la valeur à neuf	3 ans
- boîtes aux lettres intérieures	2 ans	15 ans			5 ans
- convecteurs	2 ans	15 ans	5 ans		
- vitrage double	2 ans	20 ans	10 ans		

# GLOSSAIRE

## Amélioration

Toute amélioration (changement d'équipement, modification d'équipement ou du logement,... ) doit impérativement faire l'objet d'une demande écrite auprès du FOYER MANCEAU.

Aucune transformation ne sera acceptée sans écrit préalable du FOYER MANCEAU. A défaut d'autorisation, elle fera l'objet de réparations locatives pour remise en état initial à la sortie du locataire.

Pour les améliorations autorisées par LE FOYER MANCEAU, elles resteront acquises au FOYER MANCEAU, sans indemnité, au départ du locataire. Elles devront être rendues en bon état d'usage et à défaut LE FOYER MANCEAU pourra prévoir des réparations locatives pour leur remise en état initial.

## La dégradation

- Liée à l'accident ménager, (objet tombant sur un lavabo et l'écorchant ; brûlure d'une dalle de sols, ...), ou au non respect de la destination de l'objet considéré (ex : revêtement mural servant d'écritoire ou de panneau de fléchettes) → locatif à 100 %.
- Liée à un cas de force majeure ou à la faute constatée du bailleur ou encore au cambriolage, à condition que cela soit prouvé par le locataire (dépôt de plainte avec récépissé) → non locatif.

## Période de neutralisation

Période pendant laquelle ne s'applique pas d'abattement pour vétusté. Le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant.

## La vétusté

La vétusté ou usure est le vieillissement lié au temps et à la fréquence d'utilisation dans le cadre d'un usage normal, c'est à dire conforme à la destination de l'objet considéré et en respectant les contraintes d'entretien. C'est pourquoi la vétusté n'est pas à la charge du locataire mais reste à la charge du bailleur.

## Quote part résiduelle

Au delà de la période présumée de vie, les matériaux et équipements demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation et gardent ainsi une valeur d'usage.

La quote-part résiduelle, dont la durée est définie dans la grille de vétusté, est donc une partie du coût de remplacement suite à dégradation (uniquement), au

delà de la durée de vie théorique du matériau ou de l'équipement.

Le taux est de 8 % de la valeur à neuf avec un minimum de 11 €.

L'application de la quote-part résiduelle doit prendre en compte la qualité globale du logement pendant son utilisation par le locataire sortant.

A titre d'exemple : un locataire qui a bien entretenu globalement son logement, lequel présente seulement un sol dégradé mais qui a dépassé sa durée de vie théorique, ne se verra pas appliquer de quote-part résiduelle.

## Mutation

Changement de logement sur le parc d'un même bailleur.

La mutation n'est acceptée que si le logement ne présente pas de dégradations ou de défaut d'entretien susceptible de générer des réparations locatives.

## Echange

Lorsque deux locataires s'échangent leur logement.

## EXEMPLES DE RÉPARATIONS LOCATIVES

### **Sans vétusté**

#### **Petit entretien ménager :**

- Dépoussiérage, balayage, cirage, lavage, détartage de sanitaire, détachage,...

#### **Petit entretien technique :**

- Réglage d'un mécanisme (chasse d'eau, volet roulant, débit ou température d'eau chaude, ...) graissage ou paraffinage au silicone, ponçage, remise en jeu, revissage, refixation, changement d'une lame de volet, jalousie, persienne, parquet, ou d'une dalle ou d'un carreau, remplacement d'un fusible, revissage d'un cache-bouton, d'une plaque de propreté, d'une douille, d'un joint, flexible, mastic, ...
- Dépose d'installations électriques rapportées et non conformes.

#### **Indemnités (sans vétusté) :**

- Dégradation mineure ne nécessitant pas de remplacement éclat sur lavabo, baignoire (5 maxi par équipement).
- Dalles de sols dégradées (tâches, brûlures, poinçonnements) (10 maxi par pièce).
- Indemnité d'occupation (loyer + charges) pour logement non relouable en l'état dès la restitution des clés à l'état des lieux (maxi 1 mois).
- L'indemnité d'occupation est également due lorsque la réalisation de l'état des lieux de sortie est rendue impossible par l'absence du locataire ou lorsque le logement n'a pas été complètement vidé.

### **Avec vétusté**

#### **Gros entretien technique :**

- Réfection d'un sol, d'un revêtement mural, d'un plafond, remplacement d'un équipement sanitaire, de menuiserie, ...

- Remplacement si plus de 5 éclats

- Remplacement complet du sol si + de 10 dalles dégradées (tâches, brûlures, poinçonnements)

**nota :** le montant des indemnités (éclat, ...) ou réparation (dalle de sol, ...) ne pourra, en aucun cas, être supérieur au coût de remplacement complet de l'élément avec application de vétusté.

## ANNEXES

### ANNEXE 1 – Extrait Code Civil :

#### Art. 1719

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
- 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

#### Art. 1720

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

#### Art. 1730

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

#### Art. 1731

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

#### Art. 1732

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

#### Art. 1733

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.

### ANNEXE 2 – Extrait Loi du 6/07/1989 :

#### Art. 6

Le bailleur est obligé

- a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement ...
- c) 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. 7

Le locataire est obligé

- c) 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.
- d) 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 décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté,

maffaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure

- e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ...
- f) 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 ; 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.

### ANNEXE 3 – Extrait Décret n° 87-712 du 26/08/1987 :

#### Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

##### I – Parties extérieures dont le locataire à 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 boutons, clavettes et targettes.
- b) Vitrages : réfection des mastics ; remplacement des vitres détériorées.
- c) Dispositif 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 : encaustique 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 tâches 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 : dégorgeement ; 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) éviers 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.