

COMMISSION MIXTE H.L.M- USAGERS DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

PROTOCOLE D'ACCORD SUR LA VÉTUSTÉ EN MATIÈRE DE RÉPARATIONS LOCATIVES

La Commission Mixte HLM-Usagers du département de la Gironde a, conformément aux dispositions prévues au protocole du 25 juin 1987, fait le point sur son application et décidé d'y apporter les modifications objet du présent accord qui annule et remplace le précédent.

I - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les organismes HLM et les organisations signataires rappellent qu'il y a des obligations à la charge du bailleur, en particulier celle "de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation", et des obligations à la charge du locataire en particulier en matière de réparations locatives (décret 87-712 du 26.08.87) et d'entretien des logements.

Le locataire d'un logement HLM en dispose pendant sa durée d'occupation, période au cours de laquelle il a l'obligation d'utiliser les locaux et les équipements qui y sont rattachés d'une manière convenable conforme à leur destination, en respectant les prescriptions prévues au "dossier d'utilisation à l'usage du locataire".

A défaut pour le locataire d'avoir rempli les obligations mises à sa charge, l'organisme bailleur est fondé de réclamer à celui-ci les travaux de remise en état nécessaires, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, le vice de construction, ou la force majeure.

II - 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.

L'usage normal inclut l'entretien permanent auquel est tenu le locataire.

Les signataires du présent protocole rappellent que le locataire est légalement tenu de s'assurer et de signaler au bailleur tout dommage dont il ne se croit pas responsable, dès qu'il le constate.

III - CHAMP D'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26.08.1987, dont la liste n'est pas limitative.

Elle ne concerne pas :

- les pertes de la chose louée,
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé,
- les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs,
- les conséquences d'un usage abusif caractérisé,
- les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du bailleur,
- les dépenses consécutives à un défaut de propreté et d'hygiène.

IV - POINT DE DÉPART DE LA VÉTUSTÉ

Le point de départ de la vétusté est :

- soit la date de première mise en location,
- soit la date de la dernière réfection de l'élément considéré effectuée par l'organisme,
- soit la date de départ du précédent locataire lorsqu'il a lui-même procédé à la réfection.

A cet effet, la date de remise à neuf de chacun des éléments constituant le logement sera mentionnée, dans la mesure du possible, sur les états des lieux sortant et entrant, ainsi que la date de première mise en location.

V - COEFFICIENT D'ABATTEMENT

Le coût des réparations susceptibles d'être imputé au locataire sortant, dans le cas d'un usage anormal, sera minoré d'un coefficient d'abattement calculé en tenant compte d'une durée d'usage théorique, étant précisé :

- a) que la notion de vétusté ne pourra être invoquée qu'en fin de contrat, qu'il s'agisse d'un départ ou d'une mutation.
- b) que les coefficients d'abattement pour vétusté sont applicables au prix de remplacement de l'élément considéré à la date de l'état des lieux sortant.
- c) que le barème ci-dessous a été établi pour des travaux de qualité réalisés selon les règles de l'art.

ÉLÉMENTS DU LOGEMENT

DUREE D'USAGE THÉORIQUE

- Peinture - tapisseries		7 ans
- Dalles thermo-plastiques, tapiflex ou autres		15 ans
- Revêtements de sol aiguilleté ou textile	* Séjour * Chambres	8 ans 10 ans
- Carrelages		pas de vétusté
- Plancher bois		ponçage non imputable au locataire au-delà de 15 ans d'occupation
- Meubles non supports d'évier	* aggloméré * bois, métal	10 ans 15 ans
- Meubles supports d'évier	* aggloméré * bois * métal, PVC	7 ans 10 ans 15 ans
- Équipements sanitaires	* éviers inox * appareils sanitaires dont wc * abattant wc	15 ans 15ans 5 ans
- Robinetterie (dont mécanisme de chasse et en complément du contrat d'entretien éventuel)		10 ans
- Menuiseries intérieures bois	* parties fixes * parties mobiles * plinthes	pas de vétusté 20 ans 20 ans
- Menuiseries intérieures plastiques		20 ans
- Menuiseries intérieures métalliques		25 ans
- Serrurerie		10 ans

Année d'occupation	Pourcentage d'abattement		Pourcentage de récupération sur le locataire
	par an	cumulé	
- 5 ANS :			
0 à 1 an	0 %	0 %	100%
2ème année	15	15	85
3ème année	25	40	60
4ème année	25	65	35
5ème année	25	90	10
au delà		90	10
- 7 ANS :			
0 à 2 ans	0 %	0 %	100%
3ème année	10	10	90
4ème année	12	22	78
5ème année	20	42	58
6ème année	23	65	35
7ème année	25	90	10
au delà		90	10
- 8 ANS :			
0 à 2 ans	0 %	0 %	100 %
3ème année	10	10	90
4ème année	10	20	80
5ème année	12	32	68
6ème année	15	47	53
7ème année	20	67	33
8ème année	23	90	10
au delà		90	10
-10 ANS :			
0 à 2 ans	0 %	0 %	100%
3ème année	5	5	95
4ème année	8	13	87
5ème année	8	21	79
6ème année	10	31	69
7ème année	12	43	57
8ème année	14	57	43
9ème année	16	73	27
10ème année	17	90	10
au delà		90	10
- 15 ANS :			
0 à 3 ans	0 %	0 %	100 %
4ème année	4	4	96
5ème année	5	9	91
6ème année	6	15	85
7ème année	6	21	79
8ème année	6	27	73
9ème année	7	34	66
10ème année	7	41	59
11ème année	8	49	51
12ème année	8	57	43
13ème année	9	66	34
14ème année	11	77	23
15ème année	13	90	10
au delà		90	10
- 20 ANS :			
0 à 5 ans	0 %	0 %	100 %
6ème année	4	4	96
7ème année	5	9	91
8ème année	5	14	86
9ème année	5	19	81
10ème année	5	24	76
11ème année	6	30	70
12ème année	6	36	64
13ème année	6	42	58

14ème année	6	48	52
15ème année	6	54	46
16ème année	7	61	39
17ème année	7	68	32
18ème année	7	75	25
19ème année	7	82	18
20ème année	8	90	10
au delà		90	10
- 25 ANS :			
0 à 9 ans 0%	0%	0%	100 %
10ème année	4	4	96
11ème année	4	8	92
12ème année	4	12	88
13ème année	4	16	84
14ème année	4	20	80
15ème année	4	24	76
16ème année	5	29	71
17ème année	5	34	66
18ème année	5	39	61
19ème année	6	45	55
20ème année	6	51	49
21ème année	7	58	42
22ème année	7	65	35
23ème année	8	73	27
24ème année	8	81	19
25ème année	9	90	10
au delà		90	10

Les taux ci-dessus s'appliquent en tenant compte d'une franchise correspondant au temps pendant lequel le locataire sortant supporte 100 % de la charge des travaux.

VI - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Les organismes HLM s'engagent :

- à utiliser pour la rédaction des états des lieux la grille des termes recommandés annexés au présent accord,
- à généraliser, dans la limite des moyens dont chacun d'eux dispose, la procédure du pré-état des lieux en début de période de préavis de congé,
- à ne pas s'opposer à la présence d'un représentant d'une organisation de locataires lors d'un état des lieux,
- à mettre à la disposition du locataire au siège ou dans les antennes de gestion, un exemplaire du présent protocole,
- à utiliser un bordereau de prix afin de permettre l'estimation du coût des réparations locatives qui sera facturé à titre d'indemnité forfaitaire.

2. "L'usage abusif caractérisé..."

"L'usage abusif caractérisé" peut notamment être défini selon les critères restrictifs suivants :

- vandalisme ou détérioration généralisée d'une ou plusieurs pièces (par exemple, tapisserie arrachée par lés entiers, produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols, traces de brûlures sur l'ensemble des revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc.)
- utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation (élevage d'animaux, atelier, dépôt d'ordures etc.)
- non-respect des conditions d'hygiène élémentaires en particulier du règlement sanitaire départemental.

3. Les organismes HLM et les organisations de locataires rappellent que l'état des lieux est une négociation qui doit se dérouler dans la stricte application des textes définissant les réparations locatives.

VII - APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent accord est applicable pour une durée d'un an à compter de sa date de signature.

Il sera reconduit par tacite reconduction à défaut de dénonciation par l'une des parties signataires avec un préavis de trois mois et continuera toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord ne sera pas intervenu, pendant une durée maximale de 18 mois.

Tout litige pouvant naître de l'application de cet accord sera porté devant la Commission mixte HLM - Usagers du département de la Gironde à l'initiative de l'un ou l'autre des signataires.

Pour les logements loués avant la date de prise d'effet du précédent accord, il est expressément convenu que seul le temps d'occupation sera pris en compte pour déterminer le coefficient de vétusté, l'ensemble des organismes ne possédant pas les éléments suffisants sur les réparations effectuées dans les logements en cours de bail.

Le présent protocole ne fait pas obstacle à tout accord particulier qui interviendrait entre un organisme HLM et ses locataires, et qui serait plus favorable à ces derniers.

Fait à BORDEAUX en 1 exemplaire **le 3 mars 1993**

Les signataires :

O.P.H.L.M. de la CUB ; O.P.H.L.M. Départemental ; SA d'HLM "L'HABITATION ÉCONOMIQUE" ; SA d'HLM "DOMOFRANCE" ; SA D'HLM "CLAIR LOGIS D'AQUITAINE" ; SA d'HLM "LE FOYER DE LA GIRONDE" ; SA d'HLM "COLIGNY" ; SA d'HLM "LA MAISON GIRONDINE" ; CRÉDIT IMMOBILIER DE LA GIRONDE ; CRÉDIT IMMOBILIER DES PRÉVOYANTS DE LA GIRONDE ; CONFÉDÉRATION SYNDICALE DU CADRE DE VIE ; CONFÉDÉRATION GÉNÉRALE DU LOGEMENT ; ASSOCIATION GÉNÉRALE DES LOCATAIRES DE L'OFFICE CUB ; UNION DÉPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES ; CONFÉDÉRATION SYNDICALE DES FAMILLES ; CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT.