

Accord collectif portant sur
les modalités d'application de la vétusté
lors de la procédure d'état des lieux

Accord collectif portant
sur les modalités d'application de la vétusté lors
de la procédure d'état des lieux

Entre :

Habitat76, OPH du Département de Seine-Maritime
ci-après désigné par le bailleur,

D'une part,

Et :

Les associations de locataires représentatives siégeant au Conseil Central de Concertation Locative:

- La Confédération Nationale du Logement,
- La Confédération Logement et Cadre de Vie
- La Confédération Syndicale des Familles

D'autre part,

M.B.
DE 2

Attendu que :

Le bailleur est obligé, 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.

Le locataire est obligé, notamment, d'user paisiblement des locaux loués, de répondre des dégradations et pertes dans les locaux dont il a la jouissance exclusive et de prendre en 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.

Article 1- Objet de l'accord :

Le présent accord, conclu dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, a pour objet de préciser les règles applicables en matière de vétusté d'un équipement ou d'un logement dans le cadre d'un état des lieux de sortie.

Il s'appliquera à l'ensemble de la chose louée : logement, jardin, garage et annexes.

Il s'appliquera à l'ensemble des locataires d'habitat76, garantissant un traitement uniformisé, équitable et juste de la procédure d'état des lieux de sortie et une application unique de la prise en compte de la vétusté.

Cet accord collectif sera consultable au siège social d'habitat 76, auprès des chargés de site et sur le site internet de l'Office (agence en ligne).

Article 2 – la Charte éco-qualité :

L'Office s'engage à procéder au nettoyage et à fournir un Kit éco avant toute attribution de logement.

L'Office s'engage également à prendre en charge, durant l'occupation et à la sortie du logement, certains travaux relevant de la responsabilité du locataire concernant les chaînettes, enrouleurs, sangles et manivelles de volets roulants et stores, sous réserve d'un usage normal des occupants.

Article 3 – La visite-conseil :

A réception du préavis de départ, l'Office propose une visite-conseil (Dans le cas d'un préavis court d'un mois, la visite conseil ne sera systématiquement proposée que dans le cadre d'une mutation au sein du parc d'habitat76).

Cette visite-conseil permet d'indiquer au locataire:

- les travaux à effectuer,
- le montant des réparations qui seront à sa charge s'il ne les exécute pas avant son départ, ou pas dans les règles de l'art.

La visite-conseil ne peut avoir de valeur juridique ou contractuelle car 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.

de 3
TH

Article 4 – L'état des lieux de sortie

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 ».

L'état des lieux de sortie est réalisé à la restitution des clés, pendant la durée du préavis et au plus tard le dernier jour du préavis, et dans un logement totalement vide (annexes comprises).

Le chiffrage définitif des réparations locatives aura lieu au moment de l'état des lieux de sortie par comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

Article 5 – Définition des notions de vétusté et de dégradation

Article 5.1 – la notion de vétusté – usage normal

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, 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 (annexes comprises).

Les travaux nécessaires à la remise en état pour cause de vétusté sont partagés entre le bailleur et le locataire sortant en application de la grille de vétusté ci-dessous dans la limite de la durée de vie théorique de l'équipement ou du matériau. Au-delà de cette durée de vie théorique, ils sont à la charge du bailleur.

Article 5.2 – La notion de dégradation – usage anormal

La notion de dégradation se définit comme la détérioration par un usage anormal des matériaux et éléments d'équipement du logement ou des annexes, qu'elle soit volontaire ou accidentelle.

L'usage anormal de la chose louée se caractérise par un logement ayant subi des dégradations, soit par négligence ou défaut d'entretien.

La vétusté ne s'applique pas dans ces cas de figure et le coût de la remise en état sera intégralement à la charge du locataire.

En outre les situations suivantes sont hors champ de la vétusté :

1/ Utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation (élevage d'animaux, atelier, dépôt d'ordures...), Cette liste n'est pas exhaustive.

2/ Les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du Bailleur, exemples :

- Installation d'une cuisine équipée, cloisons, installations électriques complémentaires

- Pose de revêtements ne pouvant être enlevés sans abîmer le support (frisette, crépis, moquette collée, carrelage...)

Cette liste n'est pas exhaustive.

✓
DL 4 HB AH

- 3/ Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire (dans la limite de la durée de vie théorique pour les portes (20 ans)).
- 4/ Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé,
- 5/ Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire et pour lequel il est responsable.

Article 5.3 – L'application de la grille de vétusté

Le coût des remises en état est partagé entre le bailleur et le locataire sortant selon les modalités suivantes (Voir grille de vétusté ci-dessous) :

- Durée de vie théorique : nombre d'années pendant lesquelles les équipements/ matériaux normalement utilisés doivent rester corrects et utilisables (aucune facturation au-delà de la durée de vie théorique sauf dégradation volontaire/usage anormal)
- Franchise : nombre d'années au cours desquelles le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant
- Abattement annuel : Il se mesure en pourcentage de la valeur de remplacement et s'applique au-delà de la période de franchise et dans la limite de la durée de vie théorique.

La durée de vie, l'application de la franchise et le taux d'abattement annuel pris en compte seront calculés par référence à la date du bail et à l'état de l'équipement ou du matériau indiquée sur l'état des lieux d'entrée.

Les équipements et matériaux indiqués comme étant « défraichis » ou « passés » à l'entrée dans les lieux ne donneront pas lieu à facturation à la sortie du logement.

Pour toute période indiquée en année, toute année entamée sera décomptée.

Handwritten notes:
✓
D2 5
MS
MH



habitat 76

Office Public de l'Habitat
du Département de la Seine-Maritime

	équipements	durée de vie théorique *	franchise *	% abattement annuel au-delà de la période de franchise	quote part résiduelle à la charge du locataire sortant
murs/plafonds	peinture/ papiers peints	8 ans	2 ans	14,28%	0%
revêtements de sols	moquette	10 ans	2 ans	11,1%	0%
	plastique/ lé/ dala/ parquet stratifié	10 ans	2 ans	11,1%	0%
électricité	petit appareillage électrique (prises, interrupteurs, cache fil..)	12 ans	2 ans	9,09%	0%
plomberie	appareil sanitaire grès/faïence	20 ans	10 ans	9,09%	0%
	appareil sanitaire inox/tôle	20 ans	7 ans	7,14%	0%
	appareil sanitaire résine	15 ans	5 ans	9,09%	0%
	meuble stratifié (meuble sous évier et façade baignoire)	10 ans	2 ans	11,1%	0%
	robinetterie et accessoires plomberie	15 ans	4 ans	8,33%	0%
menuiserie - fermeture	porte intérieure et de placard	20 ans	5 ans	6,25%	0%
	serrures/ quincaillerie	11 ans	2 ans	10,00%	0%

Article 6 – Le calcul des réparations locatives

Les réparations locatives sont calculées à partir de montants de travaux définis par un bordereau de prix communiqué au locataire sortant lorsqu'il donne congé de son logement auxquels sont appliqués les abattements pour vétusté.

Il est rappelé que la loi, ainsi que la jurisprudence, constante en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives. Celles-ci ont pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations. Par conséquent, il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité.

✓ DL 6 MB
MH



habitat 76

Office Public de l'Habitat

du Département de la Seine-Maritime

Article 7 – Les modalités de suivi de l'accord

L'application de cet accord portant sur les modalités d'application de la grille de vétusté est prévue au contrat de location.

Une évaluation de la mise en œuvre du présent accord sera réalisée au sein du Conseil Central de Concertation Locative.

Article 8 – La durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée de 3 ans. A l'issue de cette période de 3 ans, il est renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf demande de modification ou de dénonciation, par l'une ou l'autre des parties.

Fait à ROUEN, en 5 exemplaires originaux, le 15/06/2018

Pour habitat76,

Pour la CNL,

Pour la GLCV,

Pour la CSF,

M GIMER,

M LANGLOIS,

M. HOULLIER,

Mme BARE

