

**PROTOCOLE D'ACCORD COLLECTIF
SUR
LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX
ET
LA GRILLE DE VETUSTE**

Entre d'une part,

HABITAT AUDOIS
1, place Saint Etienne
11890 - CARCASSONNE CEDEX 9

D'autre part,

L'ASSOCIATION FORCE OUVRIERE
CONSOMMATEURS
10, bd Commandant Roumens - B.P. 251
11000 - CARCASSONNE Cedex

Et la

CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT
27 Ter, rue Auguste Comte
11000 - CARCASSONNE

Et l'Association

CONSOMMATION LOGEMENT CADRE DE VIE
1, allée de Peyremaux - n° 12
11000 NARBONNE

PREAMBULE

HABITAT AUDOIS, d'une part, l'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C.), la Confédération Nationale du Logement (C.N.L.) et l'Association Consommation Logement Cadre de Vie (C.L.C.V.) d'autre part, signataires du présent accord rappellent :

- Que conformément aux dispositions des articles 33 et 34 de la loi 89-462 du 6 Juillet 1989 portant modification de l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires un accord collectif portant notamment sur la procédure d'état des lieux et la grille de vétusté.

Que ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés et affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

- Que conformément aux dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur a des obligations, en particulier de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ainsi que d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire des réparations autres que locatives, HABITAT AUDOIS s'engageant à l'occasion de la libération d'un logement à effectuer les travaux de remise en état d'habitabilité au sens du décret 87-149 du 6 Mars 1987.

Le locataire a également des obligations, notamment d'user paisiblement des locaux loués, d'utiliser les locaux et les équipements qui y sont rattachés de manière convenable conformément à leur destination, de répondre des dégradations et des pertes dans les locaux dont il a la jouissance exclusive et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives défini par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987 relatif aux réparations locatives.

Qu'à défaut par le locataire d'avoir rempli ses obligations, l'organisme bailleur est fondé à lui réclamer le coût du dommage subi correspondant aux travaux de remise en état à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, le vice de construction, la malfaçon ou la force majeure.



HABITAT AUDOIS, les Représentants de l'A.F.O.C., de la C.N.L. et de la C.L.C.V. présentes dans le patrimoine de l'organisme Bailleur ont conclu :

ARTICLE 1 - OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord partant de l'idée :

* que locataires et bailleurs ont en effet un intérêt commun à ce que durant toute la durée du lien contractuel et notamment lors de la phase de dénouement de ce lien à l'occasion du départ d'un locataire tout se déroule dans la plus grande clarté afin d'éviter dans toute la mesure du possible des contestations.

* que ceci suppose de part et d'autre :

- une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties mais aussi des modalités d'établissement des états des lieux offrant toute garantie ;
- l'approche rationalisée des constatations figurant dans l'état des lieux ;
- l'adoption d'une grille d'abattement pour vétusté et d'une grille de référence de prix objet du présent accord devant contribuer à cette rationalisation et permettre une diminution des litiges toujours regrettables. La grille de référence sera réévaluée annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.

▪ **Mois de référence de départ** : Décembre 2012

▪ **Base de calcul** : **Dernier indice INSEE connu**

Dernier indice INSEE de référence

- la définition précise des modalités de facturation des frais de remise en état.

HABITAT AUDOIS, l'A.F.O.C., la C.N.L. et la C.L.C.V. ont donc souhaité mettre au point un ensemble de règles et de recommandations applicables à la procédure d'états des lieux et aux modalités de calcul de l'indemnité forfaitaire de réparation locative.

Ces règles et recommandations établies en commun qui font l'objet du présent accord intéressent :

- la visite conseil ;
- la procédure de l'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie, ainsi que du chiffrage de l'indemnité forfaitaire ;
- la vétusté, définition, champ d'application et point de départ ;
- l'information du locataire.

ARTICLE 2 : LA VISITE CONSEIL

En complément à la procédure d'état des lieux mise en œuvre à l'entrée et à la sortie du locataire, il est instauré le principe des visites conseils.

La visite conseil est de nature technique et pédagogique, elle a pour but :

- d'informer concrètement le locataire sur ses droits et ses obligations en respect de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- de faire un point sur l'état du logement et des équipements ;
- d'évaluer la nature et le coût des équipements ;
- d'évaluer la nature et le coût des réparations ou des changements d'équipements nécessaires ;
- d'estimer d'un commun accord, en tenant compte de la législation, de la fidélité du locataire et de la vétusté, la part incombant à chacune des parties dans les dépenses à engager pour les réparations ou pour le remplacement d'équipements dont l'usure ne résulte pas d'un usage abusif caractérisé.
Il est précisé que ces dépenses seront entièrement à la charge du bailleur dès lors qu'elles concernent des équipements et des matériaux devenus vétustes et dont la durée théorique de vie est dépassée ;
- de conseiller techniquement le locataire sur les travaux lui incombant notamment lorsqu'il décide de réaliser lui-même certains d'entre eux pour diminuer le montant des réparations locatives à sa charge et d'en vérifier la bonne exécution ;

La visite conseil est effectuée, à la demande du locataire ou du bailleur, dans les cas suivants :

- soit après une période d'occupation du logement de cinq ans ;
- soit lorsque l'une ou l'autre des parties considère cette visite conseil indispensable et dans l'intérêt de chacune d'entre elles.

Dans tous les cas la visite conseil sera effectuée à la demande de l'une ou l'autre des parties avec l'accord de chacune d'entre elles.

La visite conseil conduite par un agent de HABITAT AUDOIS dûment mandaté s'effectue en présence du locataire en titre, éventuellement assisté d'une personne de son choix.

La visite conseil contradictoire fera l'objet d'un compte rendu en deux exemplaires signé par les deux parties.

Un exemplaire sera remis au locataire; l'autre sera conservé par HABITAT AUDOIS pour classement au dossier et pour la mise à jour de la fiche signalétique concernant l'âge et l'état des principaux éléments de la chose louée.

La visite conseil a donc l'avantage de veiller d'un commun accord et dans l'intérêt des deux parties à l'entretien en bon état et au moindre coût de la chose louée et d'éviter les conflits qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 3 : L'ETAT DES LIEUX

L'établissement des états des lieux est obligatoire lors de la remise (état des lieux d'entrée) et de la restitution des clés (état des lieux de sortie).

(cf. Article 3 de la loi du 6 juillet 1989)

Il est effectué dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel; le logement et ses annexes (cave, garage, etc...) sont vides de toute occupation.

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...).

Le bailleur s'engage à rédiger clairement et lisiblement ses états des lieux selon les définitions suivantes :

- Etat neuf : Equipement neuf ou jusqu'à période de neutralisation
- Bon état d'usage et de réparation d'entretien : Equipement d'origine bien entretenu
- Usagé ou défraîchi : Equipement d'origine dont la vétusté est normale
- Usage anormal (vieillesse accélérée et/ou usure accélérée) : Equipement dont le vieillissement est supérieur à la vétusté conventionnelle, mal entretenu.
- Equipements dégradés, perdus, aménagés ou transformés sans accord préalable du bailleur, défaut d'entretien.

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 donner pouvoir à une personne de son choix, sur papier libre ou formulaire fourni par le bailleur, avec copie de sa carte d'identité.

Il peut éventuellement être assisté par une tierce personne (association de locataires...) comme conseil sous réserve d'accord préalable du bailleur.

3.1 - L'ETAT DES LIEUX D'ENTREE

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 (article 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 15 jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée pour signaler au bailleur, par lettre recommandée avec A.R., les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

3.2 - ETAT DES LIEUX PREALABLE DE SORTIE (pré-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 proposer au locataire « sortant » d'effectuer un pré-état des lieux de sortie afin que ce dernier puisse restituer son logement dans des conditions optimales.

Cette visite, réalisée sur site par un agent compétent du bailleur, n'a aucun caractère contractuel mais elle permettra d'informer avec précision le locataire sur l'état de ses droits et obligations en lui remettant si nécessaire une copie du présent accord.

L'objectif de ces démarches est également d'indiquer au locataire sortant, les réparations qui seront vraisemblablement à sa charge et dans la mesure du possible une estimation chiffrée de la facture qui lui sera imputée s'il n'y remédie pas.

Dans tous les cas, les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de ces conseils doivent être réalisés selon les prescriptions d'usage. A défaut, les désordres seraient imputés lors de la sortie.

Il est rappelé que les démarches de pré-état des lieux ne peuvent, en aucun cas, avoir de valeur contractuelle. En effet, elles sont effectuées 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 - ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Il est réalisé à la restitution des clés dans un logement totalement vide (annexes comprises : cave, garage, etc...) dans de bonnes conditions d'éclairage par des techniciens formés et habilités.

Les documents contractuels seront remis sur place à la fin de l'état des lieux.

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 de préavis et au plus tard le dernier jour du préavis.

En cas d'occupation sans droit ni titre, il sera réalisé à la remise des clés par l'occupant ou le jour de l'expulsion.

A la suite de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une évaluation d'indemnité forfaitaire de réparation locative de remise en état du logement conformément à la grille du coût des travaux et à la grille de vétusté.

Ces grilles mises en œuvre en plein accord avec les Associations de locataires signataires du présent protocole deviennent partie intégrante du contrat de location signé par le locataire. (Voir annexes I, II et article 8)

Les travaux auront fait l'objet d'une description précise lors de l'état des lieux : l'état des lieux est cosigné par le locataire et HABITAT AUDOIS.

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et/ou le locataire sortant selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal, un usage anormal ou un usage abusif caractérisé (voir définitions art. 4, 5 et 6).

L'imputation se traduit de la manière suivante :

		ETAT DES LIEUX DE SORTIE			
	Constat mentionné sur les états des lieux et propre à chaque élément d'équipement ou à chaque support (sols, murs, etc...)	Etat neuf, bon état, bon état d'usage et de réparation d'entretien, usagé ou défraîchi	Usage normal (vétusté conforme à la grille définie)	Usage anormal (vieillesse supérieur à la grille de vétusté ou défaut d'entretien)	Usage abusif caractérisé Equipements perdus, Equipements dégradés Equipements aménagés ou transformés sans accord du bailleur
ETAT DES LIEUX D'ENTREE	Etat neuf, bon état, Bon état d'usage et de réparation et d'entretien	B	B	L-v	L
	Etat usagé ou défraîchi (vieillesse accéléré et/ou usure Accélérée)	B	B	L-v	L

B : travaux de remise en état intégralement à la charge du bailleur

L-v : travaux de remise en état intégralement 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

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

Les facturations mises à la charge du locataire n'impliquent pas l'exécution des travaux de remise en état par le bailleur avant 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.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS DE LA NOTION DE VETUSTE

4.1 - Définition de la notion de vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usure normale dans le temps de la chose louée (l'usage normal inclut l'entretien auquel est tenu le locataire).

4.2 - Définition des critères d'application de la vétusté

- Usure, taux de vétusté (articles 1730 et 1755 du Code Civil)

L'usure normale est le vieillissement naturel d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau, provoqué par le temps dans des conditions normales d'utilisation.

Le taux de vétusté correspond à l'abattement appliqué à la valeur d'un équipement, appareil ou matériau correspondant à la diminution progressive de ses fonctions d'usage dans le cadre d'un usage normal.

L'usure normale n'est pas à la charge du locataire.

- **Usage anormal ou vieillissement accéléré**

L'usage anormal se caractérise par des dégradations de type accidentel, sans caractère systématique, volontaire ou délibéré. Elle se caractérise par un vieillissement de l'équipement anormalement rapide, supérieur à la vétusté prévue dans la grille de vétusté en annexe.

L'usage anormal ou usure prématurée, ainsi que le défaut d'entretien ou l'absence de réparation locative de la chose louée, est à la charge du locataire conformément à l'application prévue dans la grille d'imputation définie au point 3.3.

- **Dégradation ou Usage abusif caractérisé (article 7 alinéa C de la loi du 6 juillet 1989)**

La dégradation est la conséquence d'une action ayant entraîné la mise hors d'usage (tapisseries arrachées, tâches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sols, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus) ou la disparition d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau.

L'indemnité forfaitaire relative au remplacement d'équipement est à la charge du locataire sans abattement au titre de la vétusté.

En cas de transformation des lieux sans accord écrit du bailleur, celui-ci pourra procéder à la remise en état dans l'état initial, sans abattement au titre de la vétusté.

- **Durée de vie**

La durée de vie correspond au nombre d'années pendant lesquelles on estime qu'un équipement, appareil ou matériau peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition, conformément à la grille définie en annexe du présent accord.

Neutralisation : Pendant la période de neutralisation, le coût de remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant.

4.3 - Champ d'application de la vétusté

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.

La vétusté s'applique conformément aux dispositions prévues par le tableau d'imputation.

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

Toutefois, la vétusté n'est pas applicable dans les six cas suivants pour lesquels le locataire doit assumer l'intégralité de l'indemnité forfaitaire de remise en état sans abattement pour vétusté :

- **L'indemnité forfaitaire de remise en état consécutif à un défaut de propreté et d'hygiène :**

Exemples :

- Lessivage de peinture en cas de graisse, taches, salissures,
- Le nettoyage des bouches de ventilation (naturelle ou V.M.C.),
- Nettoyage des sols en cas de taches,
- Débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les annexes,
- Détartrage de la cuvette W.C.,
- Nettoyage des appareils sanitaires,
- Nettoyage et dégraissage des faïences y compris joints.

- **Les conséquences d'un usage abusif caractérisé :**

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

Exemples :

- Tapisseries, moquettes ou revêtements de sols arrachés,
- Produits divers répandus sur les murs, les plafonds, ou les sols,
- Traces de brûlures sur les revêtements de sols,
- Trous multiples non rebouchés (les trous correctement rebouchés étant acceptés en nombre limité à l'emplacement des meubles et des supports),
- Eléments d'équipements arrachés, manquants, tordus, détériorés, etc ...

- **Les locaux ayant fait l'objet de transformations ou aménagements sans l'accord du bailleur :**

Exemples :

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

- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire,
- Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé,
- Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire.

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 de travaux de remise en état pendant leur durée de vie théorique.

Au-delà de leur durée de vie théorique, l'indemnité forfaitaire de la remise en état des équipements et des matériaux dégradés par vétusté 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 y compris avant la durée de vie théorique des équipements et des matériaux concernés.

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.

S'ils font l'objet de travaux de remise en état avant la fin de leur durée de vie théorique, ils sont considérés comme ayant fait l'objet d'un usage abusif caractérisé.

4.4 - Grille de vétusté

Une grille de vétusté est annexée au présent protocole qui définit la durée de vie et le pourcentage restant à la charge du locataire pour chaque matériau ou équipement. Le coût de remise en état, 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, de la période de neutralisation et de l'âge des équipements et des matériaux concernés.

4.4.1 - Point de départ de la vétusté

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

4.4.2 - Pourcentage restant à la charge du locataire

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

Cette grille de vétusté tient compte de la durée de vie et de la valeur d'usage propre à chaque catégorie de matériau ou équipement.

4.5 - Application des abattements pour vétusté en cas d'usure anormale

Dans le cas d'une usure anormale d'un équipement pendant la période comprise entre la date de l'état des lieux d'entrée et de sortie, les abattements pour vétusté sont applicables.

Les éléments concernés par cette disposition sont ceux mentionnés dans le barème figurant au présent accord.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés et par référence à la durée de vie théorique figurant dans la grille de vétusté.

4.6 - Calcul et Barème des indemnités

Le montant à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille de vétusté appliquée aux bordereaux de prix respectifs du présent accord.

ARTICLE 5 - GRILLE DE VETUSTE

Catégorie d'équipement	Durée de vie	Période de neutralisation	Taux de vétusté Abattement annuel
A - Peinture - Papier peint	9 ans	2 ans	14,30 %
B - Revêtement de sol plastique	10 ans	3 ans	14,30 %
C - Carrelage - Parquet	25 ans	5 ans	5 %
D - Faïence murale	20 ans	10 ans	10 %
E - Menuiserie	20 ans	5 ans	6,67 %
F - Serrurerie - Quincaillerie	10 ans	2 ans	12,50%
G - Robinetterie	15 ans	5 ans	10 %
H - Electricité	15 ans	5 ans	10 %
I - Convecteurs électriques	10 ans	3 ans	14,30 %
J - Appareils sanitaires	20 ans	7 ans	7,70 %
K - Equipements gaz	15 ans	3 ans	7,70 %
L - Ballon d'eau chaude électrique	10 ans	3 ans	14,30 %
M - Radiateurs	20 ans	5 ans	6,67 %
N - Organes de réglage du chauffage	10 ans	2 ans	12,50 %

Précisions étant apportées :

- Que l'âge des équipements et des matériaux et la période de neutralisation sont comptés à partir de la date de la réalisation de l'opération ou du remplacement des éléments concernés portée sur les fiches-logement individuelles établies par le bailleur ;
- Que les travaux de robinetterie concernant exclusivement le changement de l'équipement sont à la charge du bailleur qu'il ait souscrit un contrat d'entretien ou non ;
- Que le remplacement occasionné par la vétusté des installations relevant de travaux de grosses réparations (canalisations, évacuations, menuiseries extérieures...) qui font l'objet d'un usage normal sont à la charge du bailleur. Dans le cas d'un usage abusif caractérisé, le remplacement est la charge du locataire.

Il est rappelé que les interventions résultant :

- d'un défaut d'entretien courant et de menues réparations sont à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.
- d'un défaut d'entretien courant et de menues réparations assimilables à un usage anormal est partagé entre le bailleur et le locataire sortant selon les modalités définies précédemment.
- D'une transformation ou aménagement réalisé par un locataire sans autorisation de l'Office sont à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté (dépose ou vérification).
- D'un dégât des eaux non signalé par le locataire sont à l'entière charge de ce dernier sans application de la grille de vétusté.
- Du remplacement d'un équipement ou d'un appareillage manquant ou détérioré (prise électrique cassée, vitrage fêlé ou cassé ...) sont à la charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

ARTICLE 6 - PEINTURES ET PAPIERS PEINTS

La remise en état des peintures et des papiers peints fait l'objet des règles spécifiques suivantes :

6.1 - usage anormal

Le locataire sortant doit rendre les peintures et les papiers peints en bon état de propreté (murs, plafonds et menuiseries). Si le remplacement intervient pendant la durée de vie théorique : voir grille de vétusté. Toutefois le locataire peut s'il le décide, assurer lui même avant son départ, la remise en état dès lors qu'elle est effectuée dans les règles de l'art.

6.2 - usage abusif caractérisé

La remise en état est entièrement à la charge du locataire. Dans un souci d'économie financière, le locataire sortant et le bailleur peuvent convenir de modalités adaptées de réalisation de travaux qui garantissent la remise en état dans les règles de l'art.

ARTICLE 7 - PEINTURES ET PAPIERS PEINTS - CONDIMONS PARTICULIERES

Lorsqu'un locataire demande à ce que son logement soit refait, HABITAT AUDOIS peut satisfaire à ce souhait si les conditions ci-après sont réunies :

- 1 - Que le locataire soit titulaire du bail dudit logement depuis plus de 9 ans ;
- 2 - Qu' aucun travaux de peintures et papiers peints n'aient été réalisés depuis plus de 9 ans ;
- 3 -Que l'état général du logement relève d'une occupation normale de ce dernier au cours des 9 années écoulées ;
- 4 - Que le locataire soit à jour de ses loyers et des charges ou que ses dettes soient récentes et résultent d'une situation sociale difficile ayant entraîné la mise en place officielle d'une régularisation permettant l'apurement respecté de ses dettes ;
- 5 - Que le locataire accepte de participer à la dépense à hauteur d'une quote-part résiduelle de 75 % si les travaux sont réalisés par une entreprise, cette participation pouvant éventuellement être échelonnée sur une durée maximum de six mois ;

ou :

Qu'en contre partie de la fourniture du matériel par HABITAT AUDOIS, le locataire réalise par ses propres soins les travaux, suivant les règles de l'art.

ARTICLE 8 - CONTESTATIONS DES LOCATAIRES

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

ARTICLE 9 - DIFFUSION DE L'ACCORD

L'information du présent accord sera faite aux locataires après sa signature leur précisant qu'ils peuvent obtenir un exemplaire de ce document sur simple demande adressée au siège social du bailleur.

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

A la réception du congé, le bailleur remet au locataire sortant un exemplaire du présent accord y compris un exemplaire du barème d'indemnité forfaitaire défini conformément à cet accord ainsi qu'un dépliant simplifié et imagé intitulé « Mon départ en toute sérénité ».

L'idée étant de donner aux locataires toutes les informations nécessaires à préparer et faciliter son départ.

HABITAT AUDOIS adressera également ce document à la Commission Départementale de Conciliation qui est compétente afin de trouver un règlement amiable aux différends opposant bailleur et locataire qui lui sont soumis. Cette saisine peut être opérée par l'une ou l'autre des parties, conformément à la loi.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, contribueront également à l'information des locataires sur cet accord qui sera largement diffusé notamment sur le site du bailleur.

ARTICLE 10 - APPLICATION DE LA GRILLE DE VETUSTE

Il est rappelé que la vétusté s'applique exclusivement dans le cadre d'un départ de locataire ; en aucun cas, elle ne s'applique en cours de bail.

ARTICLE 11 - MODALITES DE SUIVI

Le Conseil de Concertation se réunit tous les ans sur convocation de son secrétariat. Ces réunions de suivi ont pour objectif d'évaluer les termes du présent accord et notamment d'apprécier les difficultés pratiques de mise en œuvre des différentes dispositions et de proposer des améliorations.

ARTICLE 12 - DUREE

Le présent accord est conclu pour une durée d'un an. Il est renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf demande de modification ou de dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 3 mois.

Fait à Carcassonne en 6 exemplaires originaux, le 31 Octobre 2012

Pour HABITAT AUDOIS

Le Président



Robert ALRIC

Pour l'A.F.O.C.

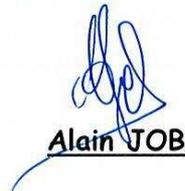
La Présidente,



Thérèse LEFEBVRE

Pour la C.N.L.

Le Président



Alain JOB

Pour la C.L.C.V

La Vice Présidente



Maryse PIERSON

Annexe I

BARÈME DES INDEMNITES DE REMISE EN ETAT TARIFS FORFAITAIRES PAR PIECE

Valeurs H.T. - Exercice 2012

Coefficient de Majoration pour Supports Déstructurés : 1,20
Gratuité Peinture des Tuyauteries et Plinthes Bois

A ---- Plafonds Peinture												
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Dégag.	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.	
Forfait Pièce	28 €	96 €	43 €	86 €	216 €	104 €	35 €	42 €	13 €	39 €	11 €	
A ---- Parois Papiers Peints												
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Dégag.	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.	
Forfait Pièce	129 €	254 €			362 €	284 €	145 €	168 €	92 €	216 €		
A ---- Parois Peinture												
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Dégag.	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.	
Forfait Pièce	166 €	310 €	208 €	293 €	465 €	322 €	187 €	205 €	112 €	277 €	105 €	
A ---- Boiseries Peinture												
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Dégag.	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.	
Peinture	51 €	49 €	16 €	54 €	51 €	57 €	63 €	20 €	14 €			25 €
B ---- Sols Souples												
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Dégag.	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.	
Sols	91 €	316 €	142 €	283 €	712 €	343 €	115 €	139 €	41 €	129 €	36 €	
C ---- Carrelage												
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Dégag.	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.	
Sols	168 €	584 €	259 €	514 €	1 295 €	623 €	209 €	253 €	75 €	234 €	65 €	
Eléments Particuliers												
Type Élément	Peinture	Remplacement	Remplacement	Peinture	Remplacement	Remplacement	Remplacement	Remplacement	Remplacement	Indemnité	Remplacement	
	A	B	C	D	D	C	C	F	F	Trous de Cheville	Lé de Papier Peint A Si plus de 3 lés par Pièce ----> réfection	
Unité	Radiateur U	Sol Souple U	Carreau U	Porte bois U	Carreau Faïence M ²	Céramique U	Céramique Ml	Barre Inox U	Arrêt de Porte U	Nbre:10 / Pièce U		
Forfait	25 €	5 €	6 €	35 €	40 €	5 €	6 €	10 €	4 €	5 €	15 €	

BAREME DES INDEMNITES DE REMISE EN ETAT

Valeurs H.T. - Exercice 2012

Cette grille est non exhaustive et actualisable tous les ans en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction. (voir article 1 - alinéa 2,3)

E --- MENUISERIE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement porte palière plane, pleine coupe feu 1/2 h	U	350,00 €
Remplacement de porte isoplane finition à peindre	U	90,00 €
Remplacement d'un tablier de baignoire	U	46,00 €
Remplacement Meuble bas sous évier 120 x 60	U	127,00 €
Remplacement de porte pliante de placard type KZ	U	60,00 €
Remplacement de persienne ou jalousie PVC	U	130,00 €
Remplacement de persienne métallique	U	250,00 €
Remplacement de volets roulants PVC	U	350,00 €
Remplacement de volets roulants Aluminium	U	400,00 €
Remplacement boîtier à sangle volet roulant	U	45,00 €
Remplacement grille d'entrée d'air 15 m3/h	* U	15,00 €
Remplacement grille d'entrée d'air 30 m3/h	* U	30,00 €
Remplacement Vitre transparente incolore 4 mm	U	50,00 €
Remplacement Vitrage isolant type 4-6-4	U	70,00 €
Remplacement Vitrage isolant type 4-16-4	U	168,00 €
Remplacement Miroir	U	100,00 €

F --- SERRURERIE - QUINCAILLERIE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Cylindre porte d'entrée ou porte fenêtre	* U	35,00 €
Remplacement Judas optique	* U	12,00 €
Remplacement Batteuse pour boîte aux lettres	* U	23,00 €
Remplacement Portillon de boîte aux lettres PTT, y compris batteuse à clef	* U	29,00 €
Remplacement d'une poignée de tirage	* U	19,00 €
Remplacement paumelle	U	17,00 €
Remplacement crémone en applique	* U	52,00 €

G --- ROBINETTERIE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Mélangeur d'évier	U	105,00 €
Remplacement Mélangeur de lavabo	U	105,00 €
Remplacement Mélangeur de bidet	U	105,00 €
Remplacement Mélangeur bain douche	U	105,00 €
Remplacement Ensemble support de douche	* U	18,00 €
Remplacement Robinet machine à laver	U	30,00 €
Remplacement Ensemble vidage pour lavabo ou bidet	U	31,00 €
Remplacement Ensemble vidage pour baignoire	U	77,00 €
Remplacement Robinet puisage	U	31,00 €
Remplacement tête robinetterie	* U	31,00 €
Remplacement col de cygne	* U	22,00 €
Remplacement flexible de douche et pomme	* U	26,00 €
Remplacement mécanisme de chasse	* U	53,00 €
Remplacement robinet flotteur et d'arrêt	* U	53,00 €

* Travaux relevant de menues réparations et entretien courant à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

H --- ELECTRICITE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Disjoncteur différentiel 30 mA 16 A	U	58,00 €
Remplacement Disjoncteur différentiel 30 mA 20 A	U	61,00 €
Remplacement Disjoncteur différentiel 30 mA 32 A	U	73,00 €
Remplacement Tableau avec coupe circuits	U	408,00 €
Remplacement Contacteur J/N	U	52,00 €
Remplacement Disjoncteur 15/45 A	U	184,00 €
Remplacement Poussoir sonnette	* U	26,00 €
Remplacement Interrupteur	* U	13,00 €
Remplacement Prise de courant	* U	25,00 €
Remplacement Applique classe II	* U	52,00 €
Remplacement Prise T.V. - F.M.	* U	27,00 €
Remplacement douille plastique	* U	5,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F1 (hors chauffage)	U	1 498,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F1 Bis (hors chauffage)	U	1 610,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F2 (hors chauffage)	U	1 725,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F3 (hors chauffage)	U	1 955,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F4 (hors chauffage)	U	2 070,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F5 (hors chauffage)	U	2 185,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F6 (hors chauffage)	U	2 300,00 €

I --- CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Convecteur 500 W	U	69,00 €
Remplacement Convecteur 1000 W	U	90,00 €
Remplacement Convecteur 1250 W	U	98,00 €
Remplacement Convecteur 1750 W	U	101,00 €
Remplacement Convecteur 2000 W	U	108,00 €
Remplacement Convecteur type communicant 1000 W	U	300,00 €
Remplacement Convecteur soufflant 1000 W	U	170,00 €

J --- APPAREILS SANITAIRES

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Evier inox 120 x 60 avec bonde et siphon	U	234,00 €
Remplacement Evier céramique 120 x 60 avec bonde et siphon	U	234,00 €
Remplacement Lavabo porcelaine sur colonne	U	110,00 €
Remplacement Colonne pour lavabo	U	42,00 €
Remplacement Bidet	U	105,00 €
Remplacement Baignoire acier	U	250,00 €
Remplacement Receveur de douche	U	210,00 €
Remplacement Cuvette W-C avec abattant double	U	145,00 €
Remplacement Réservoir de W-C avec mécanisme	U	100,00 €
Remplacement Abattant double plastique	* U	19,00 €
Remplacement Bouche Statique DIAM 125	* U	5,00 €
Remplacement bouches autoréglables type BAPCOLOR DIAM 125 mm 15 m3/h ou 30 m3/h débit fixe	U	16,00 €
Remplacement bouches autoréglables type BAPCOLOR DIAM 125 mm 45 m3/h et plus débit fixe	U	17,00 €
Remplacement bouches autoréglables type BAPCOLOR DIAM 125 mm Bi -débit tous volumes	U	25,00 €
Remplacement bouches hygroréglables type BAHIA pour cuisine commande électrique	U	53,00 €
Remplacement bouches hygroréglables type BAHIA pour cuisine commande tirette	U	71,00 €
Remplacement bouches hygroréglables type BAHIA pour salle d'eau	U	47,00 €
Remplacement bouches hygroréglables type BAHIA pour WC	U	53,00 €
Rescellement lavabo	* U	35,00 €
Rescellement cuvette W-C	* U	40,00 €
Rescellement baignoire	* U	40,00 €
Rescellement bidet	* U	45,00 €
Réfection joint silicone évier	* U	37,00 €
Réfection joint silicone baignoire	* U	37,00 €

* Travaux relevant de menues réparations et entretien courant à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

K --- EQUIPEMENTS GAZ

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Chauffe eau gaz 325 MTH sans robinetterie	U	425,00 €
Remplacement Chauffe eau gaz à ventouse type OPALIA de chez S. DUVAL	U	840,00 €
Remplacement Chaudière mixte sans ventouse	U	1 197,00 €
Remplacement Chaudière mixte avec ventouse	U	1 518,00 €
Remplacement Radiateurs gaz à ventouse type AUER MV 212	U	577,00 €
Remplacement Radiateurs gaz à ventouse type AUER MV 220	U	643,00 €
Remplacement Radiateurs gaz à ventouse type AUER MV 230	U	671,00 €
Remplacement Relais DSC VMC Gaz	U	67,00 €
Remplacement Flex Alu DIAM 125	ML	20,00 €

L --- CHAUFFE-EAU ELECTRIQUE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Chauffe eau électrique 50 litres	U	390,00 €
Remplacement Chauffe eau électrique 100 litres	U	440,00 €
Remplacement Chauffe eau électrique 150 litres	U	540,00 €
Remplacement Chauffe eau électrique 200 litres	U	551,00 €
Remplacement Chauffe eau électrique 300 litres	U	700,00 €
Remplacement Groupe de sécurité N.F.	U	86,00 €
Remplacement Thermostat chauffe eau	U	103,00 €
Remplacement Résistance chauffe eau	U	100,00 €

M --- RADIATEURS

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Radiateur acier 1690 W	U	376,00 €
Remplacement Radiateur acier 2300 W	U	417,00 €
Remplacement Radiateur acier 3400 W	U	426,00 €

N --- ORGANES DE REGLAGE DE CHAUFFAGE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Robinet radiateur	U	16,00 €
Remplacement Robinet thermostatique	U	48,00 €

* Travaux relevant de menues réparations et entretien courant à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

HORS GRILLE DE VETUSTE

Désignation	Unité	Valeur H.T.	Unité	Valeur H.T.
Nettoyage - Désinfection		Non Emcombré		Emcombré
Logement type F1	FORF.	66,00 €	FORF.	132,00 €
Logement type F2	FORF.	78,00 €	FORF.	156,00 €
Logement type F3	FORF.	92,00 €	FORF.	184,00 €
Logement type F4	FORF.	113,00 €	FORF.	226,00 €
Logement type F5 et plus	FORF.	140,00 €	FORF.	280,00 €
Pièce	FORF.	20,00 €	FORF.	40,00 €
Cave	FORF.	20,00 €	FORF.	40,00 €
Garage	FORF.	20,00 €	FORF.	40,00 €
Nettoyage		Non Emcombré		Emcombré
Jardin	FORF.	66,00 €	FORF.	132,00 €
Prestations diverses				
Nettoyage radiateur			FORF.	5,00 €
Nettoyage chaudière			FORF.	30,00 €
Nettoyage porte (par face)			FORF.	5,00 €
Nettoyage fenêtre (par face)			FORF.	5,00 €
Nettoyage Porte-Fenêtre (par face)			FORF.	6,00 €
Nettoyage et/ou détartrage élément sanitaire			FORF.	8,00 €
Nettoyage bouche extraction			FORF.	5,00 €
Nettoyage façade et mise en peinture			M ²	12,00 €
Traitement façades suite à fixation diverse			FORF.	20,00 €
Dépose circuit ou équipement électrique			FORF.	15,00 €
Dépose équipement cheminée ou insert			FORF.	1 500,00 €
Dépose équipements divers (Estimation du temps à intervenir)			H	...

* Travaux relevant de menues réparations et entretien courant à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

ANNEXE II
GRILLE DE VETUSTE

DUREE DE VIE DE L'EQUIPEMENT DEPUIS SON INSTALLATION JUSQU'À LA DATE DE SORTIE DU LOCATAIRE (ANNEES)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26 et +	
	POURCENTAGE DE FACTURATION RESTANT A LA CHARGE DU LOCATAIRE																										
Papiers-peints	100%	100%	85,7%	71,4%	57,1%	42,8%	28,5%	14,2%																			
Peinture	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revêtement de sols plastiques	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Carrelage	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Parquet	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Faïence murale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Menuiserie	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Serrurerie	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Quincaillerie	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Robinetterie	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Electricité	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Convecteurs électriques	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Appareils sanitaires	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Equipements gaz	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ballon d'eau chaude sanitaire	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Radiateurs	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Organes de réglage chauffage	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



: Plus aucune facturation locative pour un usage anormal



: Pourcentage de facturation au locataire pour un usage anormal