

GRILLE DE VETUSTE ET BAREME DE L'INDEMNITE DE REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS DE LA SAIEM IDEHA

Article 1 : OBJET, CHAMP D'APPLICATION ET DURÉE DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré par la SAIEM IDEHA :

1. les notions de vétusté, de dégradation, de franchise et de valeur résiduelle,
2. la grille de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement,
3. les travaux et réparations répercutables aux locataires en suite de leur départ.

Le présent accord s'applique aux contrats en cours et à tout nouveau contrat.

Il est conclu pour une durée indéterminée. Mais il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chacune des autres parties.

Néanmoins, l'accord continue à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord dans la durée maximale d'un an suivant réception du courrier de dénonciation.

ARTICLE 2 : ETATS DES LIEUX

En application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, les états des lieux d'entrée et de sortie sont établis contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire. La visite comprend le logement objet du contrat de location et toutes ses annexes (parking, caves, garages ...). La remise des clés coïncide avec la signature des états des lieux.

ARTICLE 3 : INFORMATION DU LOCATAIRE

Le présent accord est annexé à chaque nouveau bail et est communiqué à tous les locataires déjà titulaires d'un contrat de bail.

A la réception du congé, la SAIEM IDEHA remet au locataire sortant un exemplaire du présent accord.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, contribuent également à l'information des locataires sur cet accord.

ARTICLE 4 : DÉFINITION DES NOTIONS DE VÉTUSTÉ, DÉGRADATION, FRANCHISE ET VALEUR RÉSIDUELLE

Vétusté : au sens de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté résulte de l'usure normale liée à l'utilisation prolongée de la chose louée et de ses équipements. Elle s'apprécie en fonction de la date de mise en service de l'équipement considéré et reste à la charge du propriétaire.

Dégradations : les dégradations sont toutes les détériorations consécutives soit à la négligence du locataire soit à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement. Elles sont à la charge du locataire déduction faite des abattements prévus par la grille de vétusté figurant à l'article 7.

Franchise : période durant laquelle les équipements du bien loué ne subissent pas d'altération. Ainsi, en cas de dégradation d'un équipement durant la période de franchise, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement.

Valeur résiduelle : au-delà de la durée de vie théorique, la plupart des équipements et des matériaux demeure en état de fonctionnement et d'utilisation gardant ainsi une valeur résiduelle. Ainsi, en cas de dégradation, la valeur résiduelle reste à la charge du locataire, sans qu'il soit procédé à un abattement.

ARTICLE 5 : APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ EN CAS DE DÉGRADATION

Lorsqu'il ressort de la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie que des dégradations ont été commises, des abattements s'appliquent aux divers équipements qui seront remplacés à neuf à la charge du locataire.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des équipements considérés et de leur durée de vie théorique figurant sur la grille de vétusté.

L'âge des équipements est établi par l'un des éléments suivants :

- facture justificative,
- tout document contradictoire établi en cours de bail,
- la mention « neuf » figurant sur l'état des lieux d'entrée.

A titre exceptionnel (notamment en cas d'acquisition par le bailleur d'un logement déjà occupé), si l'âge d'un équipement ne peut être déterminé, le montant de l'indemnité sera ramené à la valeur résiduelle définie pour l'élément considéré.

Une autre idée de l'habitat

ARTICLE 6 : DÉTERMINATION ET BARÈME DES INDEMNITÉS

Outre les dégradations, restent également à la charge du locataire :

1. les réparations ayant le caractère des réparations locatives énumérées par le décret 87-712 du 26 août 1987,
2. l'intégralité des frais de remise en état du logement lorsqu'il a subi des transformations sans accord écrit de la SAIEM IDEHA,
3. la totalité des dépenses consécutives à un défaut d'entretien des lieux loués ou à l'évacuation de tout objet laissé par le locataire nécessitant l'intervention d'une entreprise extérieure.

Le montant à la charge du locataire est alors calculé sur la base des devis HT établis pour la remise en état des équipements dégradés si les travaux ne sont pas faits et sur la base des factures TTC si les travaux sont effectués.

Toutefois, en l'absence de tout devis ou facture, IDEHA se réserve le droit d'imputer une indemnité forfaitaire (main d'œuvre comprise) dans les cas suivants :

- Nettoyage sol salon, séjour, chambre : 20 € P.U.,
- Nettoyage sol cuisine : 25 € P.U.,
- Nettoyage sol W-C, salle d'eau, couloir, débarras : 15 € P.U.,
- Nettoyage balcon : 30 € P.U.,
- Nettoyage vitre et encadrement : 10 € P.U.,
- Nettoyage VMC : 15 € P.U.,
- Nettoyage ou détartrage sanitaire, lavabo, évier : 15 € P.U.,
- Remplacement douille électrique : 2 € P.U.,
- Trou de cheville non rebouché ou mal rebouché : 2 € P.U.,
- Nettoyage prise, interrupteur : 15 € pour la totalité,
- Remplacement de serrure hall d'entrée, porte d'entrée ou de cave ou en cas de clé manquante : 40 € P.U.,
- Remplacement de serrure boîte à lettres ou en cas de clé manquante : 36 € P.U.,
- Remplacement badge manquant : 6 € P.U.,
- Enlèvement des encombrants hors intervention d'une entreprise extérieure : 50€/m3.

Il est entendu que cette liste n'est pas exhaustive et que lesdites indemnités seront susceptibles d'être révisées sur la base de l'évolution des prix des fournitures et des matériaux et ce après concertation des associations de locataires.

ARTICLE 7 : ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ APPLICABLES EN CAS DE DÉGRADATIONS

| EQUIPEMENTS | DURÉE DE VIE | FRANCHISE | ABATTEMENT PAR ANNEE | VALEUR RESIDUELLE |
|--|--------------|-----------|----------------------|-------------------|
| Peinture, papier, trame | 7 ans | 2 ans | 15 % | 5 % |
| Moquette, aiguilleté | 13 ans | 2 ans | 8 % | 5 % |
| Carrelage | 30 ans | 10 ans | 4 % | 10 % |
| Parquet traditionnel | 30 ans | 10 ans | 4% | 10% |
| Parquet flottant | 15 ans | 5 ans | 8 % | 10 % |
| Revêtement plastique | 10 ans | 3 ans | 11 % | 10 % |
| Faïence murale | 20 ans | 10 ans | 7 % | 20 % |
| Menuiserie intérieure | 30 ans | 10 ans | 4 % | 10 % |
| Menuiserie extérieure | 20 ans | 10 ans | 8% | 20% |
| Serrurerie, quincaillerie | 15 ans | 5 ans | 9 % | 10 % |
| Robinetterie | 15 ans | 5 ans | 9 % | 10 % |
| Plomberie | 15 ans | 5 ans | 9 % | 15 % |
| Lavabo – baignoire | 25 ans | 20 ans | 4 % | 20 % |
| Évier grès | 30 ans | 10 ans | 4 % | 20 % |
| Évier inox ou résine | 25 ans | 20 ans | 4 % | 20 % |
| Chauffe-eau individuel / Ballon d'eau chaude | 10 ans | 3 ans | 12 % | 15 % |
| Chaudière individuelle | 15 ans | 3 ans | 7 % | 15 % |
| Persiennes PVC ou bois | 15 ans | 5 ans | 8 % | 10 % |
| Persiennes métalliques / Volets bois | 30 ans | 10 ans | 4 % | 10 % |
| Volets roulants | 15 ans | 3 ans | 8 % | 10 % |
| Convecteurs électriques / Panneaux rayonnants | 15 ans | 5 ans | 11 % | 10 % |
| Radiateurs électriques à inertie | 20 ans | 5 ans | 5 % | 20 % |
| Radiateurs | 25 ans | 5 ans | 4 % | 20 % |
| Stores de fenêtre de toit | 10 ans | 3 ans | 10 % | 20 % |
| Vanne thermostatique | 10 ans | 2 ans | 11 % | 10 % |
| Réseau électrique (inclus tableau, interphonie)/ Prises et Interrupteurs | 15 ans | 5 ans | 5 % | 15 % |
| Meuble sous évier | 10 ans | 2 ans | 10 % | 15 % |

ARTICLE 8 : SUIVI DE L'ACCORD

Les parties signataires conviennent de réunions périodiques afin de vérifier la mise en place de l'accord et déceler les difficultés d'application éventuelles.

L'initiative de ces rencontres appartient à l'une ou l'autre des parties, l'ensemble des signataires étant alors dûment convoqué.