

CHARTRE DEPARTEMENTALE D'ETAT-DES-LIEUX EN ILLE-ET-VILAINE

Accord collectif départemental d'Ille-et-Vilaine portant sur les états-des-lieux et les modalités d'application de la vétusté.

Entre :

Les organismes d'habitations à loyer modéré :

- Fougères Habitat
- OPAC d'Ille-et-Vilaine
- Archipel Habitat
- Aiguillon Construction
- Emeraude Habitation
- Espace Habitat
- SAHLM les Foyers
- SAHLM la Rance
- Société coopérative Habitation familiale
- Société de Crédit immobilier de Bretagne

D'une part,

Et :

les associations de locataires représentatives siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

- Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
- Fédération du logement, de la consommation et de l'environnement de l'Ille-et-Vilaine (CNL)
- Association Force ouvrière Consommateurs (AFOC)
- Confédération générale du Logement (CGL)

D'autre part.

En application des dispositions de la loi n°89.462 du 6 juillet 1989 (art. 42) sur les accords collectifs, et du décret n°87.712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives, l'accord suivant relatif aux états-des-lieux a été conclu.

Cet accord a pour but de clarifier les obligations respectives du locataire et du bailleur et d'harmoniser les pratiques d'état-des-lieux et de vétusté au niveau départemental.

Il résulte de négociations qui se sont tenues entre l'association départementale des organismes HLM d'Ille-et-Vilaine et les organisations d'habitants en présence.

Il se substitue, à compter de sa date de signature, au précédent accord départemental en date du 12 décembre 1995.

Attendu que :

Le bailleur est obligé :

- 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 ;
- de se conformer au décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif au logement décent ;
- 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,

Le locataire est obligé :

- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- 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 ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement (y compris dans le cadre de contrats d'entretien mis en place par le bailleur), des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives (ou toute autre disposition législative ou réglementaire qui interviendrait suite à la signature de l'accord), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – LA VISITE CONSEIL

Dans le souci de poursuivre l'effort de concertation à développer entre bailleur et locataire, la faculté est offerte à ce dernier de pouvoir bénéficier, avant son départ, d'une visite conseil.

Se situant dans une phase de conseil, et proposée par le bailleur à l'accusé de réception du préavis, elle répond à un besoin d'information du locataire :

- sur la nature des travaux à entreprendre dans le logement,
- sur la répartition indicative de leur coût entre locataire et organisme propriétaire.

Il convient néanmoins, de tenir compte d'éventuels correctifs ultérieurs résultant d'anomalies cachées ou de dégradation ultérieure, la visite conseil étant effectuée avant déménagement du mobilier.

La visite conseil doit, dans la mesure du possible, être conduite par l'agent qui aura par la suite la responsabilité du constat d'état des lieux. La visite conseil fera l'objet d'une remise au locataire d'un constat détaillé, de préférence accompagné d'un chiffrage indicatif.

Article 2 - L'ETAT DES LIEUX

2-1. Au départ du locataire

Un état des lieux doit être établi contradictoirement en fin de bail entre le locataire sortant et le bailleur, l'appartement étant vide de tous meubles.

Cet état est à comparer avec celui dressé lors de l'entrée du locataire concerné. Il permet, entre autre, de faire le point sur les éventuelles dégradations ou salissures faites par le locataire.

En conséquence, le procès-verbal doit être précis, toutes les pièces de l'appartement énumérées, et l'état de chacune d'elles renseigné en ce qui concerne les peintures, tapisseries, revêtements de sol, menuiseries, installations électriques et équipements divers (lavabos, serrures,...).

Au regard de chaque rubrique seront portés des termes d'appréciation tels que : taché, écaillé, fendu, entartré, déchiré, sale, défraîchi, poussiéreux, fissuré, humide, propre ... Les termes flous du type passable, correct, moyen sont à proscrire.

La nature de tous les travaux à effectuer dans l'appartement doit être bien précisée, y compris ceux qui sont exclusivement à la charge du bailleur, ainsi que leur ventilation entre propriétaire et locataire.

Pour éviter toute surprise au locataire lors de la réception de son décompte définitif, l'Organisme fera connaître de manière précise le montant des réparations par catégorie de travaux et la quote-part qui est imputable au locataire.

2-2. A l'entrée du locataire

Le locataire entrant pourra éventuellement assister au constat effectué au moment du départ de son prédécesseur.

Il faut en effet favoriser les possibilités d'échanges entre les personnes qui se succèdent dans l'appartement pour la reprise éventuelle de certains biens et petits équipements (exemple : glace dans la salle de bains, tringles à rideaux, verrou de sûreté), sous réserve du respect des obligations de sécurité et des règles de l'art. Il est, entre autres, constaté qu'un locataire s'évertue à mettre en place des fixations que le locataire précédent vient de retirer en laissant des traces apparentes sur les murs.

Lorsque le locataire entrant assiste à l'état des lieux du locataire sortant, il peut lui être demandé de contresigner le procès-verbal qui se substitue dans ce cas au procès-verbal d'entrée dans les lieux.

Lorsque le locataire n'a pas assisté à ce constat, l'organisme pourra lui proposer, *sauf opposition formelle*, soit de signer une copie du procès-verbal de sortie qui vaudra état-des-lieux entrant, soit de lui faire signer un constat d'état-des-lieux d'entrée. *En cas d'opposition du locataire entrant à cette procédure, un état-des-lieux contradictoire d'entrée sera réalisé.*

A partir de la date d'occupation dans les lieux, il disposera d'un délai de 30 jours pour faire connaître au bailleur les imperfections et non portées sur le procès-verbal. L'absence de réaction du bailleur vaudra acceptation des remarques ; ce qui ne signifie pas que cette acceptation entraînera systématiquement de nouveaux travaux.

En ce qui concerne le chauffage, cette période de 30 jours sera prise en compte à partir de la date du début de la période de chauffe.

Article 3 - LA VÉTUSTÉ

3.1 - Définition des critères d'application de la vétusté

Usage normal

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 et d'entretien. Elle n'est pas à la charge du locataire.

Usage anormal

L'usage anormal, entraînant un vieillissement prématuré, ainsi que le défaut d'entretien ou de réparation relevant des obligations du locataire est à la charge de ce dernier (en référence au bordereau de prix de l'organisme) avec abattement au titre de la vétusté. Dans ces conditions, il est appliqué à la valeur d'un équipement, appareil ou matériau l'abattement prévu dans la grille de vétusté ci-dessous.

Usage abusif caractérisé

La dégradation est la conséquence d'une action ayant entraîné la mise hors d'usage (tapisseries *déchirées sur plusieurs lès ou lès entier arraché*, taches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus) ou la disparition d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau. Le coût des travaux ou de remplacement d'équipement est à la charge du locataire sans abattement au titre de la vétusté. En cas de transformation des lieux sans l'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra procéder à la remise dans l'état initial, sans abattement au titre de la vétusté.

Vétusté

La durée de vie théorique correspond au nombre d'années pendant lesquelles on estime qu'un équipement, appareil ou matériau, non applicable dans le cas d'une dégradation, peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition.

La vétusté ne doit pas être prise en compte à partir de la date d'entrée dans les lieux mais à compter de la dernière réfection faite par l'organisme ou par un locataire sortant.

Qui dit vétusté atteinte ne veut pas dire systématiquement matériau ou équipement à changer.

3-2 - Grille de vétusté

Dans un but d'uniformisation des pratiques des Organismes Hlm d'Ille-et-Vilaine, la prise en compte de la grille de vétusté dans l'indemnisation des travaux due par le locataire sera la suivante :

| | |
|----------------------------|--------|
| Peinture et tapisserie | 9 ans |
| Parquet et ponçage | 30 ans |
| Sols plastiques, dalles | 15 ans |
| Moquette | 7 ans |
| Carrelage | 35 ans |
| Robinetterie | 20 ans |
| Equipements sanitaires | 25 ans |
| Réservoir chasse d'eau | 20 ans |
| Evier inox | 25 ans |
| Serrure | 15 ans |
| Sangle et manivelle volets | 15 ans |
| Stores de velux | 15 ans |
| Meubles sous évier | 15 ans |

Au cas où une réparation ou un remplacement porterait sur un matériau ou un élément d'équipement non mentionné sur le tableau ci-dessus, les parties décident de s'inspirer des taux affectés aux matériaux ou éléments les plus proches, parmi ceux indiqués.

3-3 Entretien des équipements

La vérification de l'électricité, de la robinetterie, de la menuiserie et de la serrurerie sera effectuée par l'agent d'état-des-lieux. Ce constat conduira, si nécessaire, à la réalisation de travaux qui seront à la charge du locataire dans le respect du décret sur les réparations locatives.

Le coût à payer s'appuiera sur le bordereau de prix ou sur une facture, selon la nature de l'intervention effectuée.

Il est en effet nécessaire de vérifier le bon fonctionnement des appareils et équipements d'eau, de gaz, d'électricité, et de ventilation, soit :

EN PLOMBERIE

- la vérification des robinets avec, le cas échéant, le remplacement des joints ou des têtes de robinets.
- Le contrôle des joints des appareils (évier, chasse-d'eau).

EN ELECTRICITE

- la vérification du bon fonctionnement des prises de courant, des interrupteurs, des points lumineux
- Le remplacement des fusibles défectueux.
- la suppression de toutes installations réalisées par le locataire qui ne respectent pas les normes de sécurité en vigueur.

EN MENUISERIE ET SERRURERIE

- La vérification du bon fonctionnement des éléments de menuiserie et de serrurerie.

3-4 Points particuliers

PEINTURE BOISERIES :

- Lorsqu'il y a changement de tapisserie dans une pièce, la peinture des boiseries sera refaite. Le taux de vétusté sera également de 9 ans.

SOLS PLASTIQUES :

- Les nouveaux revêtements plastiques souples occasionnent un marquage par les pieds de meuble. Cette indication doit être portée à l'état des lieux et n'impose pas systématiquement son remplacement. Il en va de même pour la décoloration.

Les personnes handicapées ne devront pas être pénalisées par les traces de frottement des fauteuils roulants.

PROPRETE ET ENTRETIEN COURANT

Seront à la charge du locataire sans abattement au titre de la vétusté, les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et/ou d'hygiène, de la part du locataire :

- Entretien courant (sans remplacement de pièces). A titre d'exemple : graissage, nettoyage, désinsectisation désinfection, dégraissage des peintures des pièces humides, tonte, taille des haies, débouchage...

- Débarras de locaux annexes encombrés.

A l'issue de son déménagement, le locataire sortant est responsable de la propreté des parties communes, des dégradations qui y seraient occasionnées, et de l'évacuation des encombrants.

EVIER INOX :

➤ Le locataire ne sera pas pénalisé pour des rayures constatées malgré une utilisation normale.

RENDU DES CLES DU LOGEMENT ET DES BADGES PAR LE LOCATAIRE SORTANT :

➤ L'organisme fera payer les clés et badges manquants ou ceux qui ne seront pas de bonne qualité (la mauvaise clé détériorant le barillet).

Article 4 – LES TOLERANCES A LA PERSONNALISATION DU LOGEMENT

Lors de l'établissement de l'état des lieux, il sera pris en compte toute initiative du locataire tendant à améliorer son logement ou à réduire le montant de sa remise en état, sous réserve du respect des normes de sécurité.

Le locataire doit respecter son logement et l'entretenir.

Les occupants prendront d'autant plaisir à habiter un logement qu'ils auront eu la possibilité de le personnaliser. Toute action visant à ne pas reconnaître les différences de goût est préjudiciable, et le locataire ne doit pas supporter deux fois le coût des travaux de réfection ou d'aménagement.

Des excès de choix rendant la relocation difficile sont à pénaliser. Cependant, toute amélioration ne saurait être considérée comme abus de jouissance, mais nécessite l'accord préalable de l'organisme (remplacement d'un bac à douche par une baignoire, etc...). Dans tous les cas, les normes de sécurité et les règles de l'art doivent être respectées.

Article 5 – REGLEMENT DES LITIGES

L'intervention d'un huissier doit être évitée, sauf extrême nécessité. En cas de litige, le locataire doit avoir la faculté d'obtenir des arbitrages au sein de l'organisme, dans un délai très proche, et de se faire assister de conseillers extérieurs ou organisations d'habitants.

En cas de litige persistant, la commission mixte Hlm/habitants (en formation restreinte) pourra être saisie.

Article 6 – DUREE D'APPLICATION

Le présent accord est conclu pour une durée de deux ans à compter de la date de signature. Il sera reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par la majorité des organismes HLM signataires ou par la majorité des associations de locataires signataires, six mois avant son échéance. Pendant la période de renégociation, le présent accord continuera toutefois de s'appliquer.

Il fera l'objet de bilans intermédiaires annuels, ou d'un bilan particulier en cas de dénonciation.

Il pourra être complété par avenant après accord des deux parties.

Fait à RENNES, en 16 exemplaires originaux, le 13 Décembre 2005

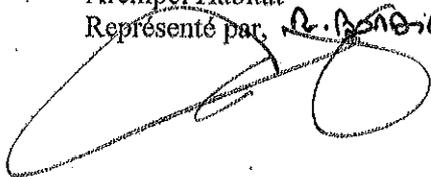
Fougères Habitat
Représenté par, M.F. BOUQUET



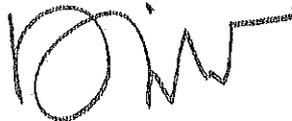
OPAC d'Ille-et-Vilaine
Représenté par, J. GATTAIE



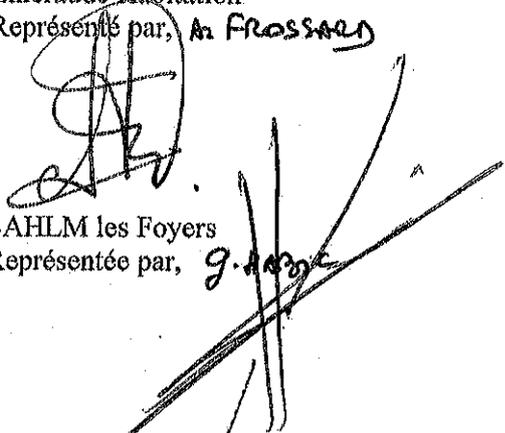
Archipel Habitat
Représenté par, R. BONDUCEL



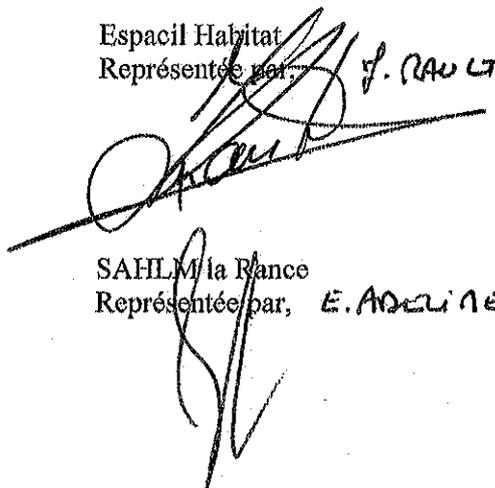
Aiguillon Construction
Représentée par, D. PRIMARDNET



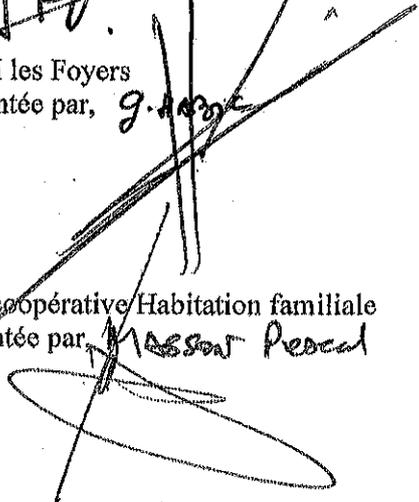
Emeraude Habitation
Représenté par, A. FROSSARD



Espacil Habitat
Représentée par, J. PAULT



SAHLM les Foyers
Représentée par, G. ROZE



SAHLM la Rance
Représentée par, E. ADOLINE



Société coopérative Habitation familiale
Représentée par, MASSOT PERCAL



Société de Crédit immobilier de Bretagne
Représentée par, P.J. ROZE



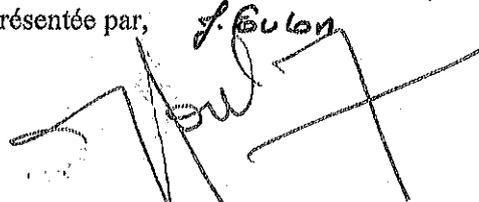
Consommation Logement et Cadre de Vie
(CLCV)

Représentée par, BANALEC



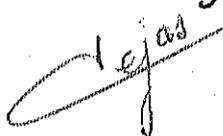
Fédération du logement, de la consommation et
de l'environnement de l'Ille-et-Vilaine (CNL 35)

Représentée par, J. BULON



Association Force ouvrière Consommateurs
(AFOC)

Représentée par, L. LEGAS



Confédération générale du Logement (CGL)

Représentée par, Ch. BUSTARD

