

**ACCORD RELATIF A LA PRISE EN COMPTE DE LA VÉTUSTÉ**  
**DANS LE TRAITEMENT DES ÉTATS DES LIEUX**

**Préambule.**

Cet accord est conclu en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et du décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

Dans le cadre du Plan de Concertation Locative (PCL), il a été convenu le présent protocole d'accord entre :

**L'OPH DE COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE**, dénommé le bailleur, représenté par son Président Monsieur Daniel COURTES, Adjoint au Maire et Conseiller Départemental,

D'une part,

Et,

**Les Associations siégeant au Conseil de Concertation Locative de l'OPH DE COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE** : la Confédération Nationale de Logement (C.N.L.), la Confédération Générale du Logement (C.G.L.), la Confédération Syndicale des Familles (C.S.F.), l'Union Nationale des Locataires Indépendants (U.N.L.I.),

D'autre part.

**Article I. Objet et champ d'application de l'accord.**

Dans la phase de dénouement des liens contractuels, locataires et bailleurs ont intérêt à clarifier les droits et obligations de chacune des parties, basés sur une approche rationalisée de l'exploitation des constatations figurant dans l'état des lieux.

Le présent accord a pour objet :

- de définir les modalités de déroulement des états des lieux ;
- de définir la notion de vétusté et de franchise ;
- de définir les modalités d'application des abattements pour vétusté en cas d'utilisation anormale ou de dégradation
- d'établir la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté applicables aux travaux de remise en état en cas d'utilisation anormale ou de dégradation ;
- de définir les modalités de facturation aux locataires ;
- de définir la durée et le suivi du présent accord.

Le présent accord est applicable à tous les logements gérés par le bailleur.

Il ne saurait se substituer en tout ou partie, aux obligations du bailleur ou des locataires, prévues par la réglementation en vigueur.

## Article 2. Etablissement d'un état des lieux

Conformément à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux est établi contradictoirement lors de la remise et de la restitution des clés entre le représentant du bailleur et le locataire. Ce dernier peut se faire assister par une personne de son choix notamment par un représentant d'une Association de locataires reconnue dont les statuts sont déposés ou par un membre siégeant au Conseil de Concertation Locative de l'OPH DE COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE.

Le locataire ne pouvant pas être présent à l'état des lieux pourra se faire représenter par une personne de son choix, excepté son gardien. Dans ce cas une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux.

En cas d'absence du locataire ou de son représentant, après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice; les frais d'huissier étant supportés par moitié entre le locataire et le bailleur.

Un recours à l'huissier peut également intervenir, même en l'absence de litige, lorsqu'une des parties (ou les deux) préfère que l'état des lieux soit établi sous cette forme. Dans ce cas, les frais d'état des lieux incombent en totalité à celui qui a mandaté l'huissier ou partagés entre bailleur et locataire s'ils étaient tous les deux d'accord sur son intervention.

L'état des lieux est un constat qui dresse une description de l'état d'un logement et de ses annexes, vides de toute occupation.

Le locataire entrant pourra dans un délai d'un mois suivant la prise de possession des lieux, faire connaître par écrit les défauts constatés sur le fonctionnement des équipements qui



n'auraient pu être vérifiés lors de la visite d'état des lieux d'entrée. Dans ce cas, un additif à l'état des lieux lui sera adressé. Il en sera de même dans le mois qui suit la remise en marche du chauffage s'il constate des anomalies de fonctionnement.

Au départ du locataire et au cours du 1er mois de la période de préavis, une visite conseil sans valeur juridique pourra être effectuée à titre indicatif si le locataire en fait la demande. Cette visite est conseillée et a pour but d'identifier les éventuelles remises en état dont il doit s'acquitter avant l'état des lieux de sortie.

### Article 3. Définition des notions de vétusté et de franchise.

« Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure » (Code Civil. Art. 1755).

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. Elle est à la charge du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure. L'usage normal inclut l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire. Elle ne s'applique pas :

- au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé sous réserve de la décote de vétusté éventuelle fixée par les compagnies d'assurances ;
- à la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans accord formalisé du bailleur ;
- aux conséquences d'un défaut de souscription d'assurance couvrant les risques locatifs ;
- au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés à l'état des lieux d'entrée perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur ;
- aux dépenses consécutives à un défaut de propreté ou d'hygiène. La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

### Article 4. Modalités d'application des abattements pour vétusté en cas d'utilisation anormale ou de dégradation

Les abattements pour vétusté sont applicables aux travaux à la charge du locataire sortant. La comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie permet d'évaluer l'usage normal des équipements et d'évaluer les abattements pour vétusté. En l'absence d'état des lieux d'entrée, aucune retenue ne sera faite à l'état des lieux de sortie sauf dégradation volontaire manifeste.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des équipements concernés par rapport à une durée de vie théorique figurant à la grille de vétusté.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle de la construction du programme ou éventuellement celle des travaux de changement de l'élément concerné. Cette date, devra figurer au dossier du logement détenu par le bailleur.

Au terme du bail, sont à la charge du locataire :

### 1. Sans abattement au titre de la vétusté.

- le remplacement d'un ou des éléments d'équipement du logement perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur ;
- la remise en état des lieux lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur (exemple : suppression d'une cloison) ;
- les dépenses consécutives à un défaut d'entretien de propreté et d'hygiène (exemple : désinsectisation du logement, détartrage cuvette WC, baignoire, lavabo, évier...).

### 2. Avec abattement au titre de la vétusté.

- les réparations locatives réglementaires définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente compte tenu de la nature de la réparation en cause (en référence à la grille de vétusté en usage) ;
- les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux dont le locataire doit la réparation au bailleur, dans le cas où l'assurance du locataire ne les prendrait pas en charge ;
- les dépenses de remplacement d'éléments détériorés par défaut d'entretien ou d'hygiène constaté lors de l'état des lieux de sortie ;
- considérant que papiers peints et peintures murales sont des éléments de décoration dont le locataire fait son affaire personnelle, ils sont exclus du champ de cet accord.

### Article 5. La grille de vétusté.

Au présent accord est annexé une grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté permettant d'aménager les conséquences de la prise en compte de la vétusté d'un élément d'équipement, sur la prise en charge financière par le locataire des frais de remise en état ou de réparation consécutifs aux éléments constatés dans l'état des lieux de sortie.

Cette grille contient les mentions suivantes :

- une liste des équipements ;



- la durée de vie de l'équipement ;
- la durée de la franchise ;
- le pourcentage d'abattement pour vétusté.

Elle sert de base de discussion en cas de différends avec le locataire ou son représentant dûment mandaté.

La grille de vétusté n'est pas applicable aux équipements couverts par un contrat d'entretien locatif dans le cas où celui-ci existe (ex. entretien des robinetteries ou des chaudières et chauffe-eau individuels). Au cas où le contrat d'entretien serait forclos (ex. résiliation du contrat), la grille de vétusté s'appliquera dans les champs du marché d'entretien de remise en état des logements.

En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement. Passé cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année. Lorsqu'un élément a dépassé sa durée de vie, une quote-part résiduelle de la dépense reste à la charge du locataire.

#### Article 6. Facturation des sommes dues compte tenu des constatations figurant à l'état des lieux de sortie.

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant, compte tenu le cas échéant de la vétusté, sera déterminé sur la base d'un bordereau de prix révisable annuellement. Les justificatifs comptables seront communiqués sur sa demande au locataire au vu de la facturation du coût des travaux déterminés par l'état des lieux.

#### Article 7. Suivi et durée de l'accord.

Le présent accord est applicable à compter de la date d'approbation du Conseil d'Administration de l'OPH DE COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE faisant suite à l'accord collectif du Conseil de Concertation Locative et est conclu pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction.

Il prendra effet le 03 octobre 2018.

Il fera l'objet d'une information annuelle avec les membres du Conseil de Concertation Locative de l'OPH DE COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE.

Les parties conviennent de rencontres périodiques, au moins une fois par an, pour vérifier l'application dans les faits de cet accord, déceler les difficultés et y apporter les adaptations nécessaires.

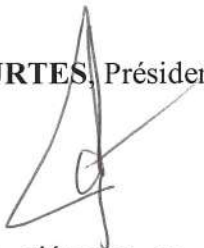
Sur leurs demandes, les représentants du Conseil de Concertation Locative auront la communication du bordereau de prix en vigueur.

Le présent accord ainsi que la grille de vétusté seront communiqués à chaque locataire entrant ou sortant.

A Courbevoie en exemplaires le 03 octobre 2018

Pour l'OPH DE COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE

**Monsieur Daniel COURTES**, Président de l'O.P.H.



Pour les Associations siégeant au Conseil de Concertation Locative de l'OPH DE COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE


**Pour la Confédération Nationale de Logement (C.N.L.)**

Monsieur **Guy Quenneville**, Administrateur de l'O.P.H.



**Pour la Confédération Générale du Logement (C.G.L.)**

Monsieur **Jean Pierre LEPOUTRE**, Président



**Pour la Confédération Syndicale des Familles (C.S.F.)**

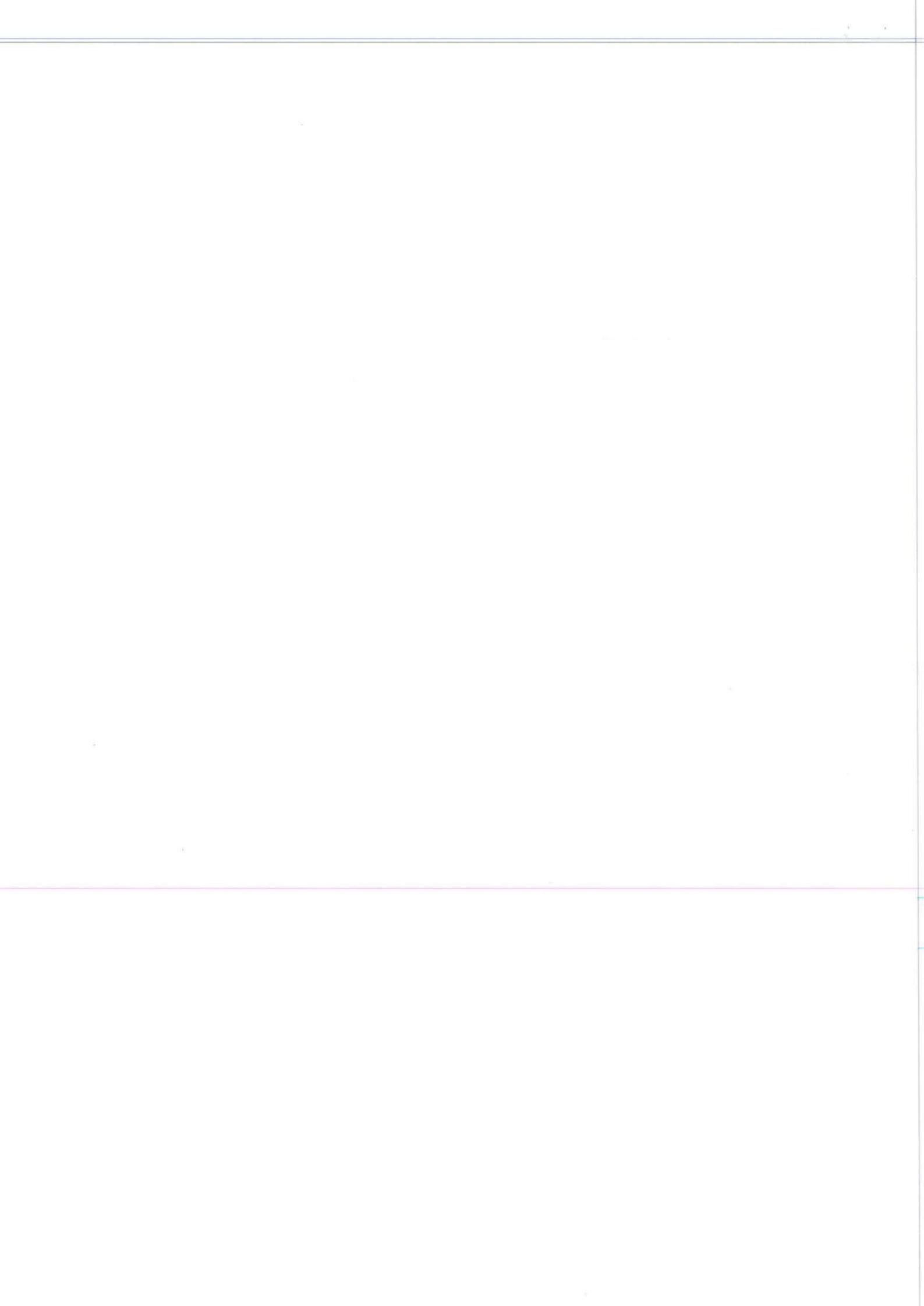
Madame **Michèle NICOLAS**, Présidente



**Pour l'Union Nationale des Locataires Indépendants (U.N.L.I.)**

Monsieur **Jean Louis MACE**, Administrateur de l'O.P.H.













**BAREME DE PRIX POUR LE CALCUL DES IMPUTATIONS LOCATIVES**

**CHAUFFAGE**

Objet	Unité	Montant	TVA (10%)	TTC
Radiateur *	U	242,22 €	24,22 €	266,44 €
Convecteur *	U	137,70 €	13,77 €	151,47 €
Chaudière individuelle / Ballon	U	250,00 €	25,00 €	275,00 €
Robinet de radiateur *	U	46,03 €	4,60 €	50,63 €

**QUINCAILLERIE**

Objet	Unité	Montant	TVA (10%)	TTC
Remplacement d'enrouleur	U	16,95 €	1,70 €	18,65 €
Remplacement d'une manivelle	U	11,73 €	1,17 €	12,90 €
Serrure de boîte aux lettres	U	9,13 €	0,91 €	10,04 €
Cylindre porte palière *	U	156,45 €	15,65 €	172,10 €
Ensemble rive bloc *	U	35,84 €	3,58 €	39,42 €
Remplacement d'entrebailleur	U	13,04 €	1,30 €	14,34 €
Détecteur de fumée	U	26,08 €	2,61 €	28,69 €

**NETTOYAGE**

Objet	Unité	Montant	TVA (10%)	TTC
Décapage huisserie	U	19,56 €	1,96 €	21,52 €
Décapage, lavage, taches diverse sur sol	M2	5,87	0,59 €	6,46 €

**ELECTRICITE**

Objet	Unité	Montant	TVA (10%)	TTC
Combiné Interphonie	U	65,19 €	6,52 €	71,71 €
Combiné visiophonie	U	255,54	25,55 €	281,09 €
Tableau d'abonné F1-F2	U	280,31 €	28,03 €	308,34 €
Tableau d'abonné F3-F4	U	338,98	33,90 €	372,88 €
Tableau d'abonné F5 et plus	U	378,1	37,81 €	415,91 €
Douille DCL	U	5,08 €	0,51 €	5,59 €
Douille	U	4,04 €	0,40 €	4,44 €
Fillerie	ML	1,96 €	0,20 €	2,16 €
Dépose ligne non conforme	ML	3,26	0,33 €	3,59 €
Interrupteur simple	U	3,91 €	0,39 €	4,30 €
Prise de courant	U	32,59	3,26 €	35,85 €
Prise de télévision	U	3,91	0,39 €	4,30 €
Prise téléphone	U	3,91	0,39 €	4,30 €
Fixation appareillage électrique	U	1,56	0,16 €	1,72 €

\* Le prix varie selon le modèle



Débarras d'objet encombrant	M3	97,78	9,78 €	107,56 €
Shampooinage de moquette	M2	8,47	0,85 €	9,32 €

**BAREME DE PRIX POUR LE CALCUL DES IMPUTATIONS LOCATIVES**

**REVETEMENTS**

Objet	Unité	Montant	TVA (10%)	TTC
Moquette	M2	31,29 €	3,13 €	34,42 €
Carrelage	M2	45,63 €	4,56 €	50,19 €
Parquet	M2	93,87 €	9,39 €	103,26 €
Faïence	M2	49,54 €	4,95 €	54,49 €
Dalles PVC	M2	28,68 €	2,87 €	31,55 €
Vitrification parquet	M2	10,43 €	1,04 €	11,47 €
Dépose d'un revêtement de sol non d'origine	M2	4,56 €	0,46 €	5,02 €

**MENUISERIE/ VOLET ROULANT**

Objet	Unité	Montant	TVA (10%)	TTC
Fenêtre double vitrage *	M2	187,74 €	18,77 €	206,51 €
Fenêtre vitrage simple *	M2	73,01 €	7,30 €	80,31 €
Porte Palière *	U	1 017,98 €	101,80 €	1 119,78 €
Porte cave	U	469,63 €	46,96 €	516,59 €
Porte intérieur	U	131,53 €	13,15 €	144,68 €
Porte coulissante	M2	110,82 €	11,08 €	121,90 €

**PLOMBERIE**

Objet	Unité	Montant	TVA (10%)	TTC
Evier *	U	129,60 €	12,96 €	142,56 €
Meuble sous évier *	U	162,97 €	16,30 €	179,27 €
Baignoire *	U	436,77 €	43,68 €	480,45 €
Tablier de baignoire	U	84,59 €	8,46 €	93,05 €
Lavabo	U	325,95 €	32,60 €	358,55 €
Colonne de lavabo	U	78,23 €	7,82 €	86,05 €
Réfection joint de silicone	ML	2,61 €	0,26 €	2,87 €
Cabine de douche *	U	560,63 €	56,06 €	616,69 €
Receveur de douche	U	482,40 €	48,24 €	530,64 €
Robinetterie	U	84,75 €	8,48 €	93,23 €
Siphon	U	16,95 €	1,70 €	18,65 €
Grille de ventilation	U	62,58 €	6,26 €	68,84 €
Bouche d'extraction d'air	U	38,96 €	3,90 €	42,86 €
WC	U	214,92 €	21,49 €	236,41 €
wc aspi rambo	U	483,70 €	48,37 €	532,07 €
Vidange	ML	32,59 €	3,26 €	35,85 €
Branchement machine à laver non conforme	U	15,65 €	1,57 €	17,22 €
Détartrage d'une cuvette WC	U	26,08 €	2,61 €	28,69 €
Fixation wc	U	19,56 €	1,96 €	21,52 €
Evacuation lavabo, baignoire,douche bouchée	U	45,63 €	4,56 €	50,19 €

\* Le prix varie selon le modèle

-----