



Office Public de l'Habitat de BAGNOLET

**Accord collectif portant sur la grille de vétusté et
l'indemnité de remise en état des logements gérés par
l'OPH Bagnolez**

Version 04-2013

L'accord est conclu entre

L'Office Public de l'Habitat de Bagnolez, 25 rue Lénine, 93170 Bagnolez, représenté par Madame Yannick Bidan, Directrice Générale,

Et les représentants élus des locataires, soit

- la Confédération Nationale du Logement, section de Bagnolez, représentée par Monsieur André Chaufourier,
- l'association Consommation Logement et Cadre de Vie, section de Bagnolez, représentée par Monsieur François Helleringer,

Accord collectif de vétusté 04.2013

ARTICLE 1 – OBJET 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, pour l'ensemble des logements gérés par l'OPH Bagnolet :

- Les règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie,
- Les notions de vétusté et de dégradation,
- La grille de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement,

ARTICLE 2 – VISITE CONSEIL

Dans le but d'améliorer le service rendu, tout en poursuivant l'effort de concertation à développer entre OPH Bagnolet et ses locataires, ces derniers auront la faculté de pouvoir bénéficier, avant leur départ, d'une visite conseil chiffrée.

Cette visite, proposée par OPH Bagnolet à l'accusé réception du préavis, répond à un besoin d'information du locataire tant sur la nature des travaux à entreprendre dans son logement que sur le montant des réparations locatives qui resteraient à sa charge.

La visite conseil, effectuée avant le déménagement du mobilier, pourra être différente de l'état des lieux de sortie car ce dernier tiendra compte des anomalies cachées ou des dégradations ultérieures.

Ce constat lors de la visite conseil n'a toutefois pas de valeur juridique et ne saurait se substituer à l'Etat des Lieux de sortie.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Conformément à 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 de l'OPH Bagnolet et le locataire éventuellement assisté d'une personne de son choix.

En cas d'absence du locataire, après une mise en demeure restée sans effet dans un délai de 8 jours, l'état des lieux est établi par huissier de justice. Les frais d'huissier sont supportés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

La remise des clés coïncide avec la signature des Etats de Lieux.

3-1. Au départ du locataire

L'état des lieux est un document descriptif du logement et des équipements loués.

Il est obligatoire et doit être établi contradictoirement en fin de bail entre le locataire sortant et le bailleur, l'appartement étant vide de tous meubles.

Lors de la restitution des clés, l'état des lieux permet de constater si le locataire a rempli ses obligations :

- entretien du logement,
- obligation de réparer les dégradations

Accord collectif de vétusté 04.2013

- obligation de ne pas transformer le logement et les équipements sans accord écrit préalable de l'OPH Bagnolet

Cet état est à comparer avec celui dressé lors de l'entrée du locataire concerné. Il permet entre autres de faire le point sur les éventuelles dégradations ou absence d'entretien du locataire.

L'état des lieux doit être précis, toutes les pièces du logement énumérées, et l'état de chacune d'elle renseigné en ce qui concerne les peintures ou autre revêtement mural, revêtements de sol, menuiseries, installations électriques et équipements divers, dont sanitaires, serrurerie, interphones etc.

Le document descriptif indique de manière précise l'état de chaque équipement par pièce selon les termes : Etat neuf, Bon état, Usagé ou défraîchi, Dégradé ou usage anormal, à l'exclusion de toute autre information.

Pour chacun des équipements il est indiqué de manière précise la nature et l'étendue du désordre éventuellement constaté : taché, écaillé, entartré, déchiré, sale, défraîchi, poussiéreux, fissuré, humide, propre...

La nature des travaux à effectuer dans le logement sera bien précisée, OPH Bagnolet fera connaître au locataire le montant des réparations par catégorie de travaux et la quote-part qui lui est imputable.

Obligations du bailleur : annexe 1

3-2. A l'entrée du locataire

L'état des lieux lors de la remise des clés permet de constater que OPH Bagnolet a rempli ses obligations de délivrer un logement décent et en bon état d'usage et de fonctionnement.

A partir de la date d'état des lieux entrant, le locataire disposera d'un délai de 30 jours pour faire connaître par écrit à l'OPH Bagnolet les imperfections qui n'auraient pas été indiquées sur ce constat. Sans réponse de l'OPH Bagnolet dans un délai de 30 jours, les remarques seront réputées acceptées et devront être annexées à l'état des lieux, sans pour autant rendre systématique la remise à niveau de ces imperfections par l'OPH Bagnolet dès lors que le logement délivré reste décent et en bon état d'usage et de fonctionnement.

ARTICLE 4 – DEFINITION DE LA VETUSTE ET DE L'USAGE

La vétusté représente la dépréciation d'un bien due à l'usage ou à l'ancienneté qui entraîne la diminution de sa valeur marchande.

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé de prendre à sa charge l'« entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure» .

Accord collectif de vétusté 04.2013

La vétusté s'entend de l'usure normale résultant de l'usage prolongé des lieux sans aggravation de cette usure par le fait du locataire. L'usure normale incombe au bailleur, puisque le loyer est réputé constituer déjà la contrepartie de cette usure.

L'OPH Bagnolet s'engage à rédiger clairement et lisiblement ses états des lieux selon les définitions suivantes :

Etat neuf : Equipement neuf ou de moins de 2 ans.

Bon état d'usage et de réparation d'entretien : Equipement d'origine bien entretenu

Usage normal ou défraichi : 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. En l'absence de comportement fautif, la vétusté ne peut donc être imputée au locataire (Article 1730 du Code Civil).

Usage anormal ou dégradé : L'usage anormal, la dégradation 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'OPH Bagnolet, avec abattement au titre de la vétusté ;

Usage abusif caractérisé : Equipements perdus ou modifiés sans accord du bailleur et en cas de transformation des lieux mettant en péril le bon fonctionnement et le contrôle des équipements ou la sécurité du local, ou bien constituant une transformation de la chose louée sans l'accord préalable écrit du bailleur, celui-ci pourra procéder à la remise dans l'état initial, sans abattement au titre de la vétusté.

ARTICLE 5 – APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE

Sont à la charge des locataires :

- 1) sans abattement au titre de la vétusté
 - a. le remplacement d'éléments d'équipement perdus ou déposés par le locataire sans accord préalable et écrit du bailleur
 - b. la remise des lieux en état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord préalable et écrit du bailleur, voir article 4 précité sur l'usage abusif caractérisé
 - c. le remplacement des vitres détériorées
 - d. les dépenses consécutives à un défaut de propreté et d'hygiène et le débarras des meubles laissés dans le logement ou ses dépendances
 - e. les travaux consécutifs à un sinistre indemnisé et non effectués
 - f. les conséquences d'un défaut d'assurance
- 2) avec abattement au titre de la vétusté
 - a. les réparations définies réglementairement comme locatives (décret 87-712 du 26/08/1987) dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant

Accord collectif de vétusté 04.2013

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,

- b. les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux dont le locataire doit réparation au bailleur.

ARTICLE 6 – POINT DE DEPART DE LA VETUSTE

Le point de départ de la vétusté est :

- Soit la date de première mise en location
- Soit la date de la dernière réception de l'élément considéré effectuée par l'organisme
- Soit la date de départ du précédent locataire lorsqu'il a lui-même procédé à la réfection

ARTICLE 7 – MODALITES D'APPLICATION

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif ainsi que les dégradations subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Le coût des réparations susceptibles d'être imputé au locataire sortant *dans le cas d'un usage anormal* sera minoré d'un coefficient d'abattement calculé en tenant compte d'une durée d'usage théorique étant précisé :

- Que la notion de vétusté ne pourra être invoquée qu'en fin de contrat, qu'il s'agisse d'un départ définitif du parc de l'OPH Bagnolet ou d'une mutation,
- Que les coefficients d'abattement pour vétusté sont applicables au prix de remplacement de l'élément considéré à la date de l'état des lieux sortant
- Que la grille de vétusté en annexe 2 a été établie pour des travaux de qualité réalisés selon les règles de l'art.

ARTICLE 8 – 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 si ces travaux ont été soumis au préalable à un accord écrit du bailleur 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.

ARTICLE 9 – FACTURATION DES TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

Lors de l'établissement du solde de tout compte, les travaux de remise en état du logement mis à la charge du locataire devront avoir été réalisés et être justifiés par facture à la demande du locataire.

ARTICLE 10 – DUREE D'APPLICATION



Le présent accord est conclu pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} décembre 2013. Il sera reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par l'OPH Bagnolet ou par la majorité des associations de locataires signataires, six mois avant son échéance. Pendant la période de renégociation, le présent accord continuera de s'appliquer. Il pourra être complété par avenant après accord des parties

Fait à Bagnolet, le 10 Novembre 2013

Yannick Bidan

Directrice Générale
OPH Bagnolet

André Chaufourier

CNL
Section Bagnolet

François Helleringer

CLCV
Section Bagnolet



ANNEXE 1

RAPPEL DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR CONCERNANT LA DELIVRANCE DU LOGEMENT

Le bailleur est tenu de délivrer un logement décent (art 6 loi 89-462 du 6.7.89 ; décret 2002-120 du 30.01.2002) ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur assure le clos et le couvert, les dispositifs de retenue des personnes dans le logement et ses accès (garde-corps des fenêtres, loggias et balcons...), et vérifie que les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les Lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les éléments mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. Toutefois les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

Le bailleur ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée, sous réserve que ces travaux ne mettent pas en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou pouvant porter atteinte à la sécurité physique des occupants ou à leur santé.

