

ACCORD SUR LA VETUSTE APPLIQUEE LORS DES ETAT DES LIEUX

Objet de l'accord

L'article 7 de la Loi de 1989 fait obligation au locataire de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et l'ensemble des réparations locatives définies par décret du 26 Août 1987 et de répondre des dégradations survenant pendant la durée du contrat.

Afin de clarifier les rapports avec le locataire au moment de son départ, le Conseil de Concertation Locative a élaboré le présent accord qui porte sur :

1. Les notions de vétusté et de dégradation applicables lors de la facturation des réparations locatives au départ du locataire.
2. La grille de vétusté applicable aux travaux rendus nécessaires pour réparer les dégradations commises par les locataires dans leur logement,
3. Le calcul des coûts de remise en état des logements.

Le présent accord s'appliquera à la totalité de la chose louée : logement, jardin, garage et annexes.

ARTICLE 1 : Information des locataires.

Le présent accord sera remis à chaque locataire qui souhaite quitter son logement.

A réception du préavis de départ, le bailleur fera une pré-visite chiffrée du logement avec le locataire, afin de lui indiquer approximativement le montant des réparations qui seront à sa charge s'il n'exécute pas les travaux avant son départ.

Le chiffrage définitif des coûts de remise en état du logement a lieu lors de l'état des lieux sortant. En cas de contestation de l'état des lieux établi contradictoirement, un constat sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais seront partagés par moitié.

ARTICLE 2 : Définition des notions de vétusté et de dégradation.

La vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation normale de la chose louée, et des éléments d'équipement : jardin, garages, annexes. Les travaux nécessaires à la remise en état pour cause de vétusté sont à la charge du bailleur.

De la même façon les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure sont à la charge du bailleur.

A contrario, les réparations rendues nécessaires par les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux sont à la charge du locataire.

La notion de dégradation est définie comme la détérioration des éléments physiques du logement, que ces détériorations soient volontaires ou non : appareillage électrique cassé, trou dans les portes et les cloisonnements, sols rayés, jardins dégradés par animaux.

Cette liste n'est pas exhaustive.

L'utilisation anormale est plus complexe. Un logement donné est conçu en surface, en équipement technique, en choix des matériaux...etc, pour qu'un nombre de personnes y vive, le local étant utilisé pour l'habitation de la famille. Normalement utilisé, le logement doit assurer sa fonction pendant 15 à 20 ans au moins sans travaux (sauf éventuellement les papiers peints).

L'utilisation anormale entraîne une usure prématurée de l'ensemble du logement, et des dégradations, les coûts de remise en état étant à la charge du locataire.

ARTICLE 3 : Principes d'application de la grille de vétusté

Définition de chaque terme de la grille :

- Durée de vie des éléments : nombre d'années pendant lesquelles les équipements normalement utilisés doivent rester corrects et utilisables
Les durées de vie (en année) sont principalement extraites de l'ouvrage "La maintenance des bâtiments en 250 fiches pratiques - Deuxième édition" (Editions du Moniteur)
- Franchise : période pendant laquelle le coût des travaux de remise en état incombe en totalité au locataire. La date de remise à neuf sert de référence
- Abattement pour vétusté : L'abattement pour vétusté est applicable aux détériorations constatées entre la réalisation des travaux de remise à neuf, et le départ du locataire. Il se mesure en pourcentage de la valeur de remplacement
- Durée de l'abattement : il correspond à la durée de vie de l'équipement considéré, déduction faite de la période de franchise
- Première valeur résiduelle et durée de l'application : c'est le taux et la durée restant à charge du locataire au terme de la durée de vie des équipements

Pour l'application des durées exprimées en année, toute année entamée est décomptée.

ARTICLE 4 : Cas particulier.

Au-delà des durées résiduelles et des durées d'application mentionnées sur le tableau joint, une valeur résiduelle pourra être appliquée en cas de dégradation. Une procédure interne précisera ces modalités.

ARTICLE 5 : Absence d'un élément ou transformation de la chose louée.

En cas d'absence d'un élément du logement, lors de l'état des lieux sortant, son remplacement sera facturé au locataire, sans abattement pour vétusté.

De même, les enlèvements nécessaires suite à transformations (adjonction ou extension) seront facturés sans vétusté.

Les jardins devront donc être libérés de tout déchet ou de toute construction sauvage.

ARTICLE 6 : Occupation de longue durée.

Dans l'hypothèse d'une occupation continue du même logement considérée de longue durée, la valeur résiduelle sera diminuée comme indiquée dans le tableau annexe, et si cette occupation est supérieure à quinze ans le locataire sera exonéré de l'éventuelle indemnité d'immobilisation sous réserve que les éventuelles dégradations n'affectent pas les structures du logement, et que le locataire soit à jour de ses paiements.

ARTICLE 7 : Durée de l'accord

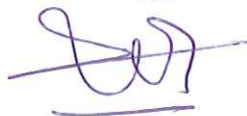
Le présent accord est applicable dès sa signature et fera l'objet d'un re-examen si nécessaire une fois par an.

Fait à Mont de Marsan, le 20 mai 2015

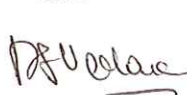
OPH DES LANDES



CSF



CNL



ASSECO CFTD



INDECOSA CGT



AFOC



Equipement	Durée de vie (en année)	Franchise (en année)	Abattement pour vétusté (en %)	Durée de l'abattement (en année)	Première valeur résiduelle	Durée de l'application
Revêtements de murs et plafonds						
Papiers	8	3	18,00%	5	10,00%	5
Peintures	15	5	9,00%	10	10,00%	5
Faïence (carrelages muraux)	15	10	16,00%	5	20,00%	5
Revêtements de sols						
Sols textiles (moquettes)	10	4	15,00%	6	10,00%	5
Sols plastiques	10	5	18,00%	5	10,00%	5
Carrelage	30	15	5,33%	15	20,00%	5
Parquet bois	40	15	3,20%	25	20,00%	5
Menuiseries						
Volets persiennes et jalousies bois métal	25	10	6,00%	15	10,00%	5
Volets roulants PVC	25	10	6,00%	15	10,00%	5
Jalousies persiennes PVC	25	10	5,33%	15	20,00%	5
Guidage et quincaillerie jalousies et persiennes	15	5	9,00%	10	10,00%	5
Mécanismes de commande volets roulants	10	5	18,00%	5	10,00%	5
Quincaillerie menuiseries extérieures	15	5	9,00%	10	10,00%	5
Menuiseries bois	20	10	8,00%	10	20,00%	5
Menuiseries ALU	25	15	8,00%	10	20,00%	5
Menuiseries PVC	25	15	8,00%	10	20,00%	5
Double vitrage	20	10	9,00%	10	10,00%	5
Serrures, quincailleries intérieures	15	5	9,00%	10	10,00%	5
Portes placards bois métal	25	10	5,33%	15	20,00%	5
Portes placards PVC	25	10	5,33%	15	20,00%	5
Meubles sous évier	10	5	18,00%	5	10,00%	5
Façades baignoires mélaminées	10	5	18,00%	5	10,00%	5
Electricité						
Tableaux, contacteurs, disjoncteurs.	20	10	8,00%	10	20,00%	5
Appareillage électrique et combiné interphone	15	10	16,00%	5	20,00%	5
Cuisinières électriques, plaques chauffantes	10	5	18,00%	5	10,00%	5
Bouches et grilles VMC	15	5	9,00%	10	20,00%	5
Groupe VMC	15	5	9,00%	10	20,00%	5
Plomberie						
Robinetterie	15	5	9,00%	10	10,00%	5
Appareil sanitaire porcelaine / faïence	25	15	8,00%	10	20,00%	5
Appareil sanitaire acier/ fonte, émaillé	25	15	8,00%	10	20,00%	5
Appareil sanitaire inox, plastique	20	10	8,00%	10	20,00%	5
Chasse d'eau	25	15	8,00%	10	20,00%	5
Mécanisme chasse d'eau	10	5	18,00%	5	10,00%	5
Vidange et trop plein	15	5	9,00%	10	10,00%	5
Chauffage						
Convecteurs électriques	10	5	16,00%	5	20,00%	5
Radiateur à eau	20	10	8,00%	10	20,00%	5
Robinet radiateur	15	10	18,00%	5	10,00%	5
Robinet thermostatique	15	5	9,00%	10	10,00%	5
Chaudière individuelle gaz	20	15	16,00%	5	20,00%	5
Thermostat	10	5	18,00%	5	10,00%	5
Régulation chauffage	15	5	9,00%	10	10,00%	5