

# PROTOCOLE D'ACCORD SUR LES ÉTATS DES LIEUX, LES RÉPARATIONS LOCATIVES ET LA GRILLE DE VÉTUSTÉ

ENTRE



ET

LES ASSOCIATIONS  
DE LOCATAIRES :  
CLCV, INDECOSA CGT 61, AFOC, CNL

SIGNÉ LE 30 MAI 2005

## PROTOCOLE D'ACCORD SUR LES ETATS DES LIEUX, LES REPARATIONS LOCATIVES ET LA GRILLE DE VETUSTE

Le présent protocole, après avis favorable du Conseil de Concertation Locative en date du 10 mars 2005, a été conclu entre :

- d'une part, le représentant de l'Office Public Départemental d'Habitations à Loyer Modéré de l'Orne, (ORNE HABITAT), Monsieur Guy MONHEE, Président, suivant délibération en date du 16 juillet 2004, et après accord du Conseil d'Administration en date du 24 mars 2005

Et d'autre part, les associations des locataires

- Consommation Logement et Cadre de Vie, représentée pour Monsieur Jean SWINIONAGA et Madame Denise SIEJAK SAUVAGET
- Association Force Ouvrière Consommateur, représentée par Madame Madeleine PELCOQ
- INDECOSA CGT 61, représenté par Madame Michelle LEGUÉDÉ
- Confédération Nationale du Logement, représentée par Madame Ginette BURONFOSSE

### PREAMBULE

Une copie du présent protocole d'accord est remise à chaque nouveau locataire à l'état des lieux d'entrée.

#### Définition

L'état des lieux appelé aussi " constat d'état des lieux " est un document essentiel qui décrit le logement loué pièce par pièce ainsi que les équipements qu'il comporte, sans oublier les annexes au logement (caves, greniers...), les boîtes aux lettres, les éléments extérieurs (le jardin, la pelouse, les allées...). Il constitue un document annexe au contrat de location

Un exemplaire de l'imprimé d'état des lieux dûment daté et signé par les deux parties, sera remis au locataire lors de son entrée, puis de sa sortie, conformément à la réglementation.

Le titulaire du contrat de location peut se faire représenter lors de l'état des lieux par une personne de son choix, à condition que le mandataire soit muni d'un pouvoir signé par le titulaire du bail

Si des transformations dans le logement ont été réalisées sans l'accord écrit d'ORNE HABITAT, le locataire doit remettre le logement dans son état d'origine, sauf exception acceptée lors de la pré-visite

Dans le cas d'indemnisation réclamée au locataire pour le préjudice subi et constaté à l'état des lieux de sortie, le propriétaire n'a pas obligation de réaliser les travaux.

Le locataire est tenu de laisser libre accès des équipements aux entreprises mandatées par ORNE HABITAT pour leur entretien. S'il est démontré qu'un locataire a empêché les entreprises d'accéder à son logement, les dégradations constatées correspondant à un défaut d'entretien, ne pourront faire l'objet d'un abatement pour vétusté

Les textes de référence :

- Le Code Civil (articles 1730, 1731, 1732, 1734 et 1753)
- Décret du 26 août 1987 (liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives)
- Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

### **OBJET DU PRESENT PROTOCOLE**

Le présent protocole a pour objet :

- de garantir la mise en location de logement en bon état d'usage et de réparation
- de rappeler les droits et obligations du locataire et du bailleur en matière d'entretien locatif de son logement
- de ratifier une grille d'abattement pour vétusté et de délai de franchise

### **OBLIGATIONS D'ORNE HABITAT**

- délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement
- assurer au locataire un usage paisible du logement
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et y faire toutes les réparations, autres que les réparations locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués

### **OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le locataire a pour obligation notamment :

- d'user paisiblement des locaux loués,
- de répondre des dégradations et pertes 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, la faute du bailleur ou le fait d'un tiers.
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues-réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, mal-façon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

### **A) ETAT DES LIEUX DU LOCATAIRE ENTRANT**

1 – Lors de la remise des clefs, un état des lieux du logement est dressé contradictoirement entre l'organisme et le locataire entrant.

2 – Le nouveau locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de cet état des lieux, pour signaler les défauts non apparents. Il dispose également d'une période d'un mois après la mise en route du chauffage, pour les éléments de chauffe.

C'est en comparant l'état des lieux entrant et l'état des lieux de sortie que le bailleur pourra demander des réparations locatives.

### **B) PREAVIS DE DEPART ET ETAT DES LIEUX DU LOCATAIRE SORTANT**

1 – Le préavis de départ est adressé à ORNE HABITAT par le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai légal de trois mois court à compter du jour de réception de la lettre recommandée par l'organisme.

Ce préavis peut être réduit sur justificatif, dans les cas prévus par la législation en vigueur.

2 – L'organisme accuse réception du préavis. La lettre précisera les conditions de restitution du logement suivant les termes du présent protocole d'accord et les modalités de fixation de l'état des lieux. L'article 642 du Nouveau Code de Procédure Civile indique que " le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au 1er jour ouvrable suivant.

3 – Une pré-visite aura lieu afin d'informer le locataire de ce qui est, pour les éléments visibles, à sa charge. Elle n'est pas obligatoire. Elle a pour objectif d'éviter les conflits qui pourraient survenir au moment de l'état des lieux de sortie et d'inciter le locataire à réaliser lui-même les menues réparations, qui à défaut lui seraient facturées au départ.

La pré-visite est de nature informative et n'a pas de valeur juridique.

4 – Un rendez-vous sera fixé pour l'état des lieux d'un commun accord à la pré-visite. Toutefois si tel n'est pas le cas, le locataire devra prendre rendez-vous pour l'état des lieux au moins 5 jours ouvrés à l'avance.

L'état des lieux ne peut être fait ni le week-end, ni un jour férié. Dans tous les cas, il devra être réalisé avant la fin du préavis

Si le logement n'est pas vide au jour fixé, les clefs ne seront pas acceptées, un nouveau rendez-vous devra être arrêté pour l'état des lieux. (voir paragraphe D)

5 – Conformément à la loi, en cas de désaccord sur l'état des lieux entre l'organisme et le locataire sortant, il sera fait appel à un huissier, à frais partagés.

6 – Lors de l'état des lieux, il sera indiqué sur l'imprimé le montant de l'éventuelle indemnité à la charge du locataire.

7 – Transformation dans le logement (voir au 4ème paragraphe du préambule).

## 8 – Les principes de base du diagnostic

### USURE NORMALE

#### VICES DE CONSTRUCTION :

dans ces deux cas aucune imputation au locataire

#### DEFAUT D'ENTRETIEN NE NECESSITANT PAS LE REMPLACEMENT DE L'ELEMENT DEFAUT D'ENTRETIEN DONNANT LIEU A UN REMPLACEMENT DE L'ELEMENT

dans ces deux cas facturation du montant de la réparation avec l'application des règles de mise en œuvre de la vétusté.

### DEGRADATIONS OU PERTES

dans ce cas facturation au locataire de la fourniture et de la pose.

## C) REMISE EN ETAT DU LOGEMENT

1 – les dispositions des alinéas c) et d) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 s'appliquent, se reporter au chapitre " obligations du locataire ":

2 – Les frais de remise en état à la charge des locataires sortants, correspondant à des indemnités, seront établis en tenant compte des taux de vétusté adoptés, sauf en cas de dégradation et de perte.

Il ne sera pas appliqué de déduction pour vétusté pendant une période de franchise, indiquée dans le tableau ci-après, courant à compter de la réfection à neuf ou du remplacement du matériau ou de l'élément concerné.

Dans le cas d'un sinistre locatif (dégât des eaux, incendie...), le locataire devra justifier de ses démarches auprès de son assureur. La remise en état éventuelle du logement sera à sa charge s'il a perçu une indemnité de l'assurance, la vétusté pouvant éventuellement être appliquée ne s'appliquera pas.

3 – La Grille de vétusté indique (voir annexe)

- La liste des matériaux ou éléments d'équipement du logement pouvant nécessiter une réfection ou un remplacement lors du départ des locataires

- La durée d'usage théorique de ces matériaux et éléments, prise en compte lors du départ des locataires

- Le délai de franchise : période pendant laquelle ne s'applique pas d'abattement pour vétusté. Le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant dans cette période.

- Le taux annuel d'abattement pour vétusté. Ce taux annuel permet de déterminer le taux global de la minoration pour vétusté.

La vétusté est entendue ici comme le vieillissement normal de la chose en raison de sa nature et de son bon usage d'entretien. C'est pourquoi la vétusté n'est pas à la charge du locataire, mais reste à la charge du bailleur.

Au cas où une réparation ou un remplacement porterait sur un matériau ou un élément d'équipement non mentionné dans la grille de vétusté seront prises en considération les caractéristiques de l'élément le plus proche figurant au tableau.

Un barème de réparations locatives est établi et sera réévalué :

- tous les 3 ans au regard des factures reçues par ORNE HABITAT,

- entre cette période,

- tous les ans à la date anniversaire du protocole, selon l'indice du BT 01,

- à chaque fois que le taux de TVA sera modifié par les pouvoirs publics il sera appliqué le taux en vigueur.

## D) FIN DE LOCATION ET INDEMNITE D'IMMOBILISATION

### I RESTITUTION DES CLES DANS LES DELAIS

1 – Lorsque le préavis a été régulièrement donné par le locataire, que les clés du logement ont été restituées à l'organisme à l'issue d'un état des lieux effectué durant ce délai de préavis, et au plus tard le dernier jour de ce préavis, le loyer dû par le locataire sortant s'arrête le dernier jour de ce préavis, sous réserve de l'application éventuelle d'une indemnité d'immobilisation pour travaux comme indiqué ci-après.

2 – Toutefois, si le logement vient à être reloué avant la fin du délai de préavis, le locataire sortant n'est plus tenu au paiement du loyer à compter de la date de relocation.

### II RESTITUTION DES CLES HORS DELAIS

Du fait du locataire

1 – Lorsque, pour une raison propre au locataire sortant, l'état des lieux et la restitution des clés du logement n'interviennent que postérieurement au dernier jour du préavis, le locataire sortant devra une indemnité d'occupation, égale aux loyer et charges, pour la période comprise entre la fin du délai de préavis et le jour suivant celui de l'état des lieux et la restitution des clés, sous réserve de l'application éventuelle d'une indemnité d'immobilisation pour travaux.

Du fait du bailleur

1 – Lorsque le préavis a été régulièrement donné par le locataire, que celui-ci a pris le rendez-vous d'état des lieux suivant les dispositions fixées au B) 4 ci-avant, mais que des motifs propres à l'organisme ont rendu impossible l'établissement de cet état des lieux avant la fin du délai de préavis, la date d'effet en est par convention celle du dernier jour du délai de préavis.

### III IMMOBILISATION POUR TRAVAUX

1 – Deux conditions doivent être requises :

- lorsque la remise en état du logement est imputable au locataire

- lorsque les travaux de remise en état immobilisent le logement pendant X temps au-delà de la date de fin de contrat.

2 – L'indemnité pour immobilisation du logement due par le locataire sortant est calculée de la façon suivante : loyer hors charges multiplié par le nombre de jours d'immobilisation, divisé par le nombre de jours du mois.

3 – Si le logement vient à être reloué avant la fin de la durée d’immobilisation théorique, l’ancien locataire n’est plus tenu au paiement de cette indemnité d’immobilisation à compter de la date de relocation.

4 – Calcul de l’indemnité :

L’indemnisation pour le logement due par le locataire est égale à zéro lorsque le montant des travaux de remise en état est inférieur ou égal à 150 .

Lorsque le montant total des travaux est supérieur à 150 et inférieur ou égal à 1 000 , la période d’immobilisation ne peut être supérieure à 15 jours.

Lorsque le montant total des travaux est supérieur à 1 000 , la période d’immobilisation ne peut être supérieure à 30 jours.

Ces données seront revalorisées s’il y a lieu, tous les 3 ans.

Exemple pratique :

Le délai de préavis de départ d’un locataire se termine le 30 juin. L’état des lieux et la restitution des clefs ont lieu le 26 juin.

Le montant total des travaux de remise en état à effectuer dans le logement est de 600 , dont 420 (70%) à la charge de l’Organisme et 180 (soit 30 %) à celle du locataire.

La durée théorique maximale d’immobilisation du logement pour travaux est donc de 15 jours, soit jusqu’au 11 juillet.

Le locataire doit la totalité du loyer et des charges jusqu’au 30 juin, date de fin de son délai de préavis.

Le montant du loyer pour la période du 1er au 11 juillet est supporté pour 70 % par l’Organisme et pour 30 % par l’ancien locataire (sauf en cas de relocation avant cette date).

## ANNEXE - GRILLE DE VETUSTE

DESIGNATIONS	DUREE DE VIE	FRANCHISE	VETUSTE ANNUELLE
<b>Peinture – papiers peints</b>			
• Peinture	10 ans	2 ans	10%
• Papiers peints	10 ans	2 ans	10%
• Faïence murale	30 ans	10 ans	3%
<b>Revêtements de sols</b>			
• Parquet, carrelage	25 ans	7 ans	4%
• Thermoplastique,dalles PVC, lés	20 ans	3 ans	5%
• Textile, aiguilleté	8 ans	1 an	12,5%
<b>Electricité</b>			
• Petit appareillage	20 ans	6 ans	5%
• Convecteurs	15 ans	5 ans	7%
<b>Plomberie</b>			
• Appareils sanitaires faïence : lavabos, baignoires, bidets, cuvettes et réservoirs WC, bacs à douche	20 ans	5 ans	5%
• Appareils sanitaires PVC/résine : lavabos, baignoires, bidets, bacs à douche	20 ans	5 ans	5%
• Eviers	20 ans	10 ans	5%
• Meuble sous évier aggloméré et baignoire	15 ans	5 ans	7%
• Réservoirs WC plastique	15 ans	5 ans	7%
<b>Menuiseries</b>			
• Stores intérieurs	15 ans	2 ans	7%
• Persiennes PVC	10 ans	2 ans	10%
• Persiennes métalliques	25 ans	2 ans	7%
• Jalousies + guides	10 ans	2 ans	10%
• Rail de guidage	10 ans	2 ans	10%
• Sangles intérieures avec coffre intérieur	8 ans	1 an	12,5%
• Volets roulants	15 ans	2 ans	7%
• Occultations textiles	10 ans	1 an	10%
• Volets bois	25 ans	10 ans	4%
• Portes	20 ans	2 ans	5%
<b>Quincaillerie/ Serrurerie</b>			
• Serrure de sûreté (porte palière,...)	10 ans	1 an	10%
• Autre serrure (intérieure, ...)	15 ans	2 ans	7%
• Serrure porte de garage, serrure porte de cave	15 ans	2 ans	7%
• Petit appareillage	15 ans	5 ans	7%
• Boîtes aux lettres extérieures	10 ans	1 an	10%
• Boîtes aux lettres intérieures	15 ans	2 ans	7%
• Vitrage double	20 ans	2 ans	5%

Le présent protocole d'accord est conclu pour une durée de trois ans renouvelable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2005 ; il se renouvellera d'année en année, par tacite reconduction, s'il n'a pas été dénoncé.

ORNE HABITAT pourra mettre fin à ce protocole d'accord à l'expiration de la première période ou de l'une des années de renouvellement ; il suffira :  
d'aviser les associations signataires, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception;  
et de prévoir une concertation, en vue de parvenir à un nouvel accord.

Chacune des associations signataires pourra pareillement dénoncer le présent protocole d'accord, aux périodes sus indiquées, à charge par elle d'aviser ORNE HABITAT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai précisé ci-dessus. En cas de dénonciation isolée, ORNE HABITAT avisera les autres associations signataires des présentes.

A Alençon, le 30 mai 2005

ORNE HABITAT  
Le Président

Consommation Logement et Cadre de Vie,

Guy MONHÉE

Jean SWINIONAGA

Denise SIEJAK SAUVAGET

Association Force  
Ouvrière  
Consommateur

INDECOSA CGT 61

Confédération Nationale  
du Logement

Madeleine PELCOQ

Michelle LEGUÉDÉ

Ginette BURONFOSSE