



ACCORD PORTANT SUR LA GRILLE DE VETUSTE

A L'OPH PERPIGNAN MEDITERRANEE

Entre d'une part, l'OPH Perpignan Méditerranée, dont le siège social est situé au 113-bd Aristide Briand - 66863 Perpignan, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe MARECHAUX, et, d'autre part, les Associations de locataires représentées au Conseil d'Administration de l'OPH Perpignan Méditerranée :

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 modifiée sur l'ensemble des logements gérés par l'OPH Perpignan Méditerranée :

- 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
- le barème de détermination de la valeur des éléments neufs

Article 2 – ETATS 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 les représentants de l'OPH P.M. et le locataire éventuellement assisté d'une personne de son choix.

Ils devront également prévoir la visite des locaux annexes (cave, parking, etc...)

En cas d'absence du locataire, après 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 états des lieux.

A la demande du locataire sortant ou de l'OPH Perpignan Méditerranée, ce dernier s'engage à établir un pré-état des lieux, ce document n'ayant qu'une valeur indicative et ne pouvant se substituer à l'état des lieux définitif de sortie.

Article 3 – CHAMP D'APPLICATION ET INFORMATION DU LOCATAIRE

Les clauses de cet accord s'appliquent aux contrats de location en cours et aux nouveaux contrats.

Un exemplaire du présent accord ainsi qu'un exemplaire du barème des indemnités pour vétusté seront remis au nouveau locataire lors de la signature du bail et au locataire en place lors de l'accusé réception de son congé. Il sera publié dans le prochain journal des locataires et consultable sur Internet sur le site de l'OPH PM.

Article 4 – DEFINITION DES NOTIONS DE VETUSTE ET DE DEGRADATION

En référence à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée : elle est à la charge du propriétaire. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure.

A contrario, les dégradations, qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille ci-après, 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, sauf à avoir lui-même été indemnisé par lesdites dégradations.

Restent également à la charge du locataire :

- les réparations ayant le caractère de réparations locatives, tel que précisé dans le décret 87-712 du 26 août 1987, et ne figurant pas dans le barème des indemnités de remise en état des logements,
- la totalité de la remise des lieux en l'état initial lorsque ceux-ci ont subi des transformations, sans l'accord écrit de l'OPH P.M., mettant en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, ou bien constituant une transformation de la chose louée
- la totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène ou de débarras des lieux loués (art. 7- f – de la loi 89-462 du 6 juillet 1989)

Article 5 – APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE, EN CAS DE DEGRADATION

En cas de dégradations par le locataire sortant (usage abusif), pendant la date comprise entre l'établissement de l'état des lieux d'entrée et la date d'établissement de l'état des lieux de sortie, les abattements pour vétusté sont applicables aux divers éléments de la chose louée.

Les éléments sur lesquels s'appliquent les abattements pour vétusté sont ceux mentionnés dans la grille figurant à l'article 8 du présent accord. Les prestations complémentaires ne figurant pas dans cette grille seront facturées au taux horaire ou d'après devis.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés et par référence à une durée de vie théorique figurant dans la grille de vétusté.

La durée de vie théorique des équipements est établie par l'un des éléments suivants :

- la facture justificative
- tout document contradictoire établi en cours de bail
- la mention « neuf » portée sur l'état des lieux d'entrée contradictoire, justifiable sur demande du locataire dans les trois mois suivant l'état des lieux
- la date de construction ou de réhabilitation de l'immeuble

Cas particulier :

Les dégradations caractérisées –dégradations volontaires ou disparitions d'élément – l'abattement pour vétusté ne s'applique pas.

Article 6 – FRANCHISE

Pendant les premières années d'utilisation normale à compter de l'état des lieux d'entrée ou de leur installation, les équipements ne doivent pas subir de détérioration. Il est donc prévu une période de franchise pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

Article 7 – DETERMINATION ET BAREME DES INDEMNITES

Le montant à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille figurant à l'article 8, et du barème en vigueur établi par l'OPH P.M. sous sa responsabilité, qui sera annexé à cet accord pour facturation.

Ce barème de prix est établi sur la base des prix résultant des appels d'offres passés par l'OPH P.M. Il est indexé au 1er janvier de chaque année, en fonction des actualisations des prix des marchés* et de l'évolution des équipements.

**BTO1 dernier indice paru au 01/01 de l'année.*

Article 8 – ABATTEMENTS POUR VETUSTE APPLICABLES EN CAS DE DEGRADATIONS

Equipements	Durée de vie théorique	Franchise	% Abattement par année après franchise	Valeur résiduelle restant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie
Plomberie-Canalisation	15 ans	5 ans	5%	0
Appareils sanitaires	20 ans	5 ans	5%	0
Appareils de chauffage et/ou production ECS	10 ans	2 ans	5%	0
Réseau électrique (y compris tableau)	20 ans	5 ans	5%	0
Quincaillerie / Robinetterie	10 ans	2 ans	10%	0
Menuiseries intérieures / extérieures bois	20 ans	2 ans	5%	0
Meubles sous évier - tabliers baignoires	6 ans	2 ans	10%	0
Parquet - Carrelage - Faïence	20 ans	5 ans	5%	0
Sols souples et plinthes	15 ans	5 ans	5%	0
Peinture - Papiers peints	6 ans	1 an	10%	0
Persiennes et volets roulants	10 ans	2 ans	5%	0

Article 9 – SUIVI DE L'ACCORD

A l'initiative des signataires de l'accord, les éventuelles difficultés d'application de l'accord seront inscrits à l'ordre du jour d'un Conseil de Concertation Locative du Patrimoine.

Article 10 – DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée. Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties. La dénonciation prend effet à l'expiration du troisième mois qui suit la réception de la lettre recommandée. L'accord continue, néanmoins de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer, ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Cet accord entre en vigueur le 06/05/2015.

Original de l'accord visé ce jour

- par le Directeur Général de l'OPH P.M.
- et les représentants des locataires au Conseil d'Administration pour la CNL, l'AFOC et le CLCV.