



ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LA GRILLE DE VETUSTE ET L'INDEMNITE DE REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS

Office Public de l'Habitat de
Périgueux

48, rue Gambetta - CS 70118

24 054 Périgueux Cedex

Tél. : 05 53 02 61 00


www.perigueux-habitat.fr

contact@perigueux-habitat.fr

29 avril 2016

contenu

❖ PREAMBULE	1
ARTICLE I - OBJET DE L'ACCORD	2
ARTICLE II - INFORMATION DU LOCATAIRE	2
ARTICLE III - ETABLISSEMENT DES ETATS DES LIEUX	3
A. L'état des lieux entrant	3
B. La visite conseil	3
C. L'état des lieux sortant	4
ARTICLE IV - DEFINITION DE NOTIONS RELATIVES A L'APPLICATION DE LA GRILLE DE VETUSTE	4
A. L'usage normal	4
B. L'usage anormal	5
✓ Vétusté	5
✓ Franchise	5
✓ Quote-part résiduelle	5
C. Dégradations volontaires et cas particuliers	5
ARTICLE V - APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE	6
ARTICLE VI - TABLEAU D'ABATTEMENTS POUR VETUSTE APPLICABLES EN CAS DE DEGRADATIONS	6
ARTICLE VII - SUIVI DE L'ACCORD	7
ARTICLE VIII - DUREE DE L'ACCORD	7
❖ ANNEXE	8

L.M. 
AL AS SG

❖ Préambule

Le présent accord a été négocié en application de l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, dans le cadre d'une négociation associant :

L'Office Public de l'Habitat de Périgueux dont la dénomination sociale est Périgueux Habitat, N° SIRET : 27240002900018, situé au 48 rue GAMBETTA à Périgueux, représenté par Mme Agnès CHAROUSSET agissant en sa qualité de Directrice Générale aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 1^{er} octobre 2015, enregistrée en Préfecture le 8 octobre 2015.

Ci-après dénommé « le Bailleur » ou « l'Office »

ET

La Fédération Du Logement De La Dordogne, dont la dénomination sociale est CNL 24, Siret : 42944583600019, située au 26 rue Bodin 24000 Périgueux, représentée par Serge GERAUD agissant en sa qualité de Président, aux termes de l'assemblée générale tenue le 22 novembre 2015.

Ci-après dénommées « les Partenaires »

Il convient de rappeler que la CNL24 est à ce jour la seule association de locataires au sein du patrimoine de Périgueux Habitat, qui répond aux critères fixés par l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

ARTICLE I - OBJET DE L'ACCORD

Le présent élaboré dans le cadre de la concertation locative a pour objet de définir, dans le cadre de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour l'ensemble des logements gérés par Périgueux Habitat :

- * Les règles et procédures applicables en matière d'état des lieux d'entrée et de sortie.
- * Les notions de vétusté et de dégradation.
- * La grille de vétusté applicable aux travaux rendus nécessaires par l'usage anormal et les dégradations commises par les locataires dans leur logement située à l'article 5 de ce document.
- * Le barème des indemnités locatives annexé au présent accord servant de base de calcul pour les visites conseil et états des lieux sortant.

En aucun cas, les dispositions contenues dans le présent accord ne peuvent aller à l'encontre des dispositions d'ordre public, législatives et réglementaires. Elles ne font que les compléter et les préciser.

ARTICLE II - INFORMATION DU LOCATAIRE

Périgueux Habitat annexera au contrat de location un exemplaire du présent accord.

A la réception du congé, Périgueux Habitat remettra au locataire sortant un exemplaire du présent accord, ainsi qu'un exemplaire du barème des indemnités pour vétusté.

En application de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové¹, Périgueux Habitat restituera le dépôt de garantie au locataire sortant dans un délai d'un mois en cas d'absence d'usure anormale et/ou de dégradations constatées.

Dans le cas contraire, l'office fournira une estimation du coût des réparations locatives au locataire sortant dans les deux mois suivants la rédaction de l'état des lieux sortant.

Il est rappelé que la loi, ainsi que la jurisprudence constante en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives. Celles-ci ont pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations. Par conséquent il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité; il n'en demeure pas moins que l'indemnité demandée doit correspondre aux dommages subis sur la base d'une référence de prix (devis, marchés).

¹ Modifiant l'Article 22 de la loi du 6 juillet 1989

ARTICLE III - ETABLISSEMENT DES ETATS DES LIEUX

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, les états des lieux d'entrée et de sortie sont établis contradictoirement entre un représentant de Périgueux Habitat et le locataire, éventuellement assisté d'une personne de son choix.

Les états des lieux englobent la visite des locaux annexes (cave, parking, etc...).

La remise des clefs se fait lors de la signature des états des lieux par les deux parties.

A. L'état des lieux entrant

Un livret d'accueil est remis à chaque locataire lors de la signature de son bail. Il l'informe sur la nature et la qualité des travaux qu'il pourra effectuer ainsi que sur les éventuels risques qu'il encourt.

Le locataire dispose d'un délai de quinze jour(15 jours)² à compter de la date d'établissement de l'état des lieux entrant, pour notifier à Périgueux Habitat les éventuelles anomalies cachées ou de fonctionnement qui n'auraient pas été décelées lors de l'établissement de l'état des lieux entrant.

De même, pour tout ce qui concerne les éléments de chauffage, le locataire peut demander pendant le premier mois de la première saison de chauffe, que l'état des lieux entrant soit complété en cas de dysfonctionnement constaté. Les éventuelles notifications ou contestations seront faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Tout élément remplacé sera clairement précisé sur l'état des lieux du locataire entrant. Cette information permettra aux parties de dater le point de départ pour l'application de la grille de vétusté.

B. La visite conseil

A réception du préavis de départ du locataire, Périgueux Habitat lui propose systématiquement une visite conseil, qui ne revêt pas de caractère obligatoire. Cette visite permet d'informer le locataire sur l'état de ses droits et obligations. Elle est de nature technique et pédagogique et ne peut avoir de valeur contractuelle.

Préalablement à l'élaboration de l'état des lieux de sortie, elle permet la sensibilisation et l'information du locataire grâce à :

- ✓ une première appréciation de la nature des travaux à effectuer,
- ✓ une estimation financière des réparations qui seront à sa charge à l'aide du barème des indemnités locatives annexé au présent accord.

² article 3-2 de la loi de 1989

La visite conseil peut éviter les conflits pouvant survenir au moment de l'état des lieux de sortie et conduit souvent à une diminution sensible des dépenses réelles, tant pour le locataire que pour le bailleur.

La visite conseil fera l'objet d'une remise de document au locataire.

C. L'état des lieux sortant

Lors de la procédure de l'état des lieux de sortie, Périgueux Habitat délivre les deux documents suivants :

- ✓ L'état des lieux sortant à proprement parler : descriptif de l'état réel du logement et de ses annexes au départ du locataire. Celui-ci devra être signé par les deux parties et sera concomitant avec la restitution des clés. En cas d'absence du locataire et 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 alors supportés par moitié entre le locataire et le propriétaire.
- ✓ L'état de frais établi par Périgueux Habitat est adressé au locataire sortant dans les deux mois qui suivent la signature de l'état des lieux sortant et retrace les réparations à la charge du locataire, après

ARTICLE IV - DEFINITION DE NOTIONS RELATIVES A L'APPLICATION DE LA GRILLE DE VETUSTE

L'utilisation d'une grille de vétusté n'est autorisée que si elle a été annexée au contrat de location lors de sa signature. Elle prend alors une valeur contractuelle (art. 1134 du code civil).

Les signataires du présent accord rappellent que le locataire est légalement tenu de s'assurer et de signaler au bailleur tout dommage dont il ne se croit pas responsable, dès qu'il le constate.

A. L'usage normal

L'usage normal inclut l'entretien permanent auquel est tenu le locataire.

Les équipements et les matériaux du logement dont il est fait un usage normal et qui sont maintenus en bon état d'entretien courant et de réparations locatives, ne font pas l'objet de travaux de remise en état pendant leur durée de vie théorique.

Le coût de la remise en état des équipements et des matériaux dégradés par vétusté ayant fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge de Périgueux Habitat. Il en est de même pour les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Au-delà de leur durée de vie théorique, le remplacement des équipements et des matériaux n'intervient pas systématiquement, dès lors que ceux-ci ne sont pas dégradés.

Accord collectif portant sur la grille de vétusté

L.H.
per SG AB

B. L'usage anormal

S'entend de tout ce qui ne peut être assimilé à un usage normal et est caractérisé par des dégradations de type accidentel, volontaire ou délibéré.

Le coût de remise en état est partagé entre Périgueux Habitat et le locataire sortant, selon les modalités suivantes :

✓ Vétusté

En référence à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée : elle est à la charge du bailleur.

Le coût de remise en état, à la charge du locataire sortant est donc minoré par un taux de vétusté comme défini à l'article 5, tenant compte de la durée de vie théorique, de la période de franchise et de l'âge des équipements et des matériaux concernés.

✓ Franchise

Pendant les premières années d'utilisation normale, les équipements ne doivent pas subir de détérioration. Il est donc prévu une période de neutralisation définie à l'article 5, pendant laquelle l'abattement pour vétusté ne sera appliqué. Le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est alors entièrement à la charge du locataire sortant.

✓ Quote-part résiduelle

La quote-part résiduelle est une participation financière, définie à l'article 5, que Périgueux Habitat est en droit de réclamer au locataire sortant pour le remplacement d'un équipement ou d'un matériau ayant dépassé sa durée de vie théorique, mais devenu défectueux suite à un usage anormal.

C. Dégradations volontaires et cas particuliers

La minoration du cout pour vétusté ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dégradations volontaires et délibérées caractérisées par la dégradation généralisée des équipements ou des matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement (notamment tapisseries déchirées sur plusieurs lés ou lés entier arrachés, taches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipement arrachés, cassés ou tordus, etc.).
- Remplacement d'éléments d'équipement ou matériaux perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit de Périgueux Habitat.

- Remise en état des lieux en l'état ou équipements lorsque ceux-ci ont subi des transformations sans l'accord écrit de Périgueux Habitat.
- Dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène.
- Dépenses consécutives à la non réalisation de menues réparations à la charge du locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé.

ARTICLE V - APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE

Les abattements pour vétusté sont applicables aux dégradations commises par le locataire sortant pendant la période comprise entre la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée et celle de l'état des lieux de sortie. Les éléments auxquels s'appliquent les abattements pour vétusté sont ceux mentionnés au tableau annexé. Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments concernés.

ARTICLE VI - TABLEAU D'ABATTEMENTS POUR VETUSTE APPLICABLES EN CAS DE DEGRADATIONS

Equipements	Durée de vie théorique	Franchise	% abattement par année après franchise	Quote-part résiduelle
Plomberie - canalisations	15 ans	5 ans	8%	20%
Appareils sanitaires	20 ans	5 ans	5%	25%
Chauffage : réseau et radiateurs	25 ans	5 ans	4%	20%
Appareil gaz de chauffage et/ou production ECS	15 ans	5 ans	8%	20%
Appareil électrique de chauffage et/ou production ECS	10 ans	2 ans	10%	20%
Réseau électrique (y compris tableau)	20 ans	5 ans	5%	25%
Quincaillerie/robinetterie (y compris radiateur)	10 ans	2 ans	10%	20%
Menuiseries extérieures/intérieures bois	20 ans	5 ans	5%	25%
Menuiseries extérieures PVC	15 ans	5 ans	8%	20%
Meubles sous évier/ tabliers de baignoires	10 ans	2 ans	10%	20%
Parquet-carrelage-faïence	20 ans	5 ans	5%	25%
Dalles/revêtements plastics/parquets flottants	10 ans	2 ans	10%	20%
Moquette et aigilleté	7 ans	1 an	15%	10%
Peinture- papiers peints	7 ans	1 an	15%	10%
Stores	5 ans	1 an	20%	20%
Persiennes - volets roulants	10 ans	2 ans	10%	20%

ARTICLE VII - SUIVI DE L'ACCORD

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques, afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les éventuelles difficultés d'application.

L'initiative de ces rencontres appartient à l'une des parties signataires.

ARTICLE VIII - 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 suivant 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 conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Le présent accord prend effet à la date de sa signature.

Fait à Périgueux, le 2 mai 2016

Représentante de Périgueux Habitat

Agnès CHAROUSSET
Directrice Générale



Représentant de la CNL 24, seule association de locataires présente dans le patrimoine de Périgueux Habitat et affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation

Serge GERAUD
Président

Accord collectif portant sur la grille de vétusté

L.H.
ML SF AS

❖ Annexe : BAREME DES REPARATIONS LOCATIVES ANNEE 2016 (Applicable aux états des lieux sortants)

REF	NATURE REMISE EN ETAT	€ TTC
-----	-----------------------	-------

4 - QUINCAILLERIE ET SERRURERIE		
400	Forfait prise en charge serrurerie	25,00 €
401	Remplacement serrure porte palière ou garage	90,31 €
402	Remplacement serrure 3 points porte palière	90,31 €
403	Remplacement cylindre porte	23,10 €
404	Remplacement verrou de sûreté	41,80 €
405	Remplacement serrure porte intérieure	25,30 €
406	Remplacement béquille double	28,05 €
407	Remplacement butée de porte	14,30 €
408	Remplacement clé manquante	5,04 €
409	Remplacement clé électronique Vigik ou similaire	7,15 €
410	Remplacement poignée porte de garage	76,40 €
411	Remplacement paumelle ou charnière	13,20 €
412	Remplacement poignée fenêtre ou porte fenêtre	28,05 €
413	Remplacement crémonne fenêtre ou porte fenêtre	41,91 €
414	Remplacement boîte aux lettres individuelle	49,50 €
415	Remplacement porte boîte aux lettres	42,90 €
416	Remplacement serrure boîte aux lettres	21,45 €
417	Ouverture porte par un serrurier	125,00 €

REF	NATURE REMISE EN ETAT	€ TTC
-----	-----------------------	-------

1 - REVETEMENTS DE SOL		
100	Forfait prise en charge revêtements de sol	25,00 €
101	Remplacement moquettes (m2)	29,70 €
102	Remplacement revêtements plastique (m2)	29,70 €
103	Remplacement plinthes (ml)	16,50 €
104	Remplacement barre de seuil	16,50 €
105	Remplacement parquet (m2)	77,00 €
106	Ponçage mise en cire parquet (m2)	17,82 €
107	Ponçage mise en cire escalier (forfait)	89,10 €
108	Remplacement lames clipsables (m2)	35,20 €

2 - PEINTURE – PAPIER PEINT – FAIENCE		
200	Forfait prise en charge revêtements muraux	25,00 €
201	Remplacement papier peint (m2)	17,60 €
202	Remplacement toile de verre et peinture (m2)	16,50 €
203	Remplacement peinture (m2)	11,06 €
204	Remplacement faience murale et plan de travail (m2)	52,80 €
205	Raccord de plâtre (m2)	59,84 €
206	Dépose enduit gratté ou ciré (m2)	7,48 €

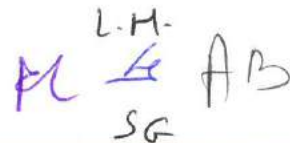
5 - ELECTRICITE ET AUDIOVISUEL		
500	Forfait prise en charge électricité	25,00 €
501	Remplacement coupe circuit	20,35 €
502	Remplacement fusible	16,50 €
503	Remplacement douille et/ou ampoule	12,10 €
504	Remplacement interrupteur, prise courant, tel et TV	19,80 €
505	Remplacement linolite simple	49,50 €

3 - MENUISERIE – VITRERIE		
300	Forfait prise en charge menuiserie	25,00 €
301	Remplacement verre normal et imprimé (m2)	25,30 €
302	Remplacement double vitrage (m2)	78,10 €
303	Remplacement bloc Porte palière avec quincaillerie	778,80 €
304	Remplacement bloc Porte isoplane avec quincaillerie	215,60 €
305	Remplacement porte palière avec quincaillerie	324,50 €

A B C L H
S G

306	Remplacement porte isoplane avec quincaillerie et peinture	133,10 €
307	Remplacement porte de cave bois	192,50 €
308	Remplacement porte de cave métal	377,30 €
309	Remplacement ensemble porte de placard avec rail	367,13 €
310	Remplacement porte de placard	91,78 €
311	Remplacement rail porte placard	91,78 €
312	Réglage porte placard	29,70 €
313	Remplacement champilat, parclose (ml)	17,38 €
314	Dépose de lambris (m2)	29,70 €
315	Remplacement plinthe bois (ml)	16,50 €
316	Remplacement triangle volet roulant	31,90 €
317	Remplacement sangle et/ou enrouleur volet roulant	42,90 €
318	Remplacement Aimant et/ou arrêt triangle volet roulant	7,00 €
319	Refixation Tablier et/ou coffre volet roulant	29,70 €
320	Débloccage et/ou refixation volet roulant	29,70 €
321	Remplacement lame jalousie et persienne	41,80 €
322	Remplacement système fermeture jalousie et persienne	26,40 €
323	Remplacement arrêt de volet, jalousie et persienne	17,60 €

6 - PLOMBERIE ET CHAUFFAGE		
600	Forfait prise en charge plomberie	25,00 €
601	Remplacement évier	115,50 €
602	Remplacement meuble sous évier	336,60 €
603	Remplacement lavabo	115,50 €
604	Remplacement colonne lavabo	56,10 €
605	Remplacement receveur de douche	327,80 €
606	Remplacement cabine de douche	550,00 €
607	Remplacement bidet	115,50 €
608	Remplacement baignoire	390,50 €
609	Remplacement tablier baignoire	83,40 €
610	Remplacement bouchon évier, baignoire, lavabo et bidet	22,00 €
611	Remplacement bonde ou vidage	50,60 €
612	Remplacement siphon	27,50 €



 PL

 L.H.

 SG

 AB

506	Remplacement linolite avec prise	55,00 €
507	Remplacement néon linolite	11,00 €
508	Remplacement bouton de sonnerie	19,80 €
509	Remplacement carillon sonnerie	19,80 €
510	Remplacement moulure PVC (ml)	9,35 €
511	Remplacement convecteur	92,40 €
512	Remplacement combiné interphone	52,80 €
513	Remplacement détecteur de fumée	29,70 €
514	Refixation tout appareil électrique	16,50 €
515	Suppression tout appareil électrique rajouté	16,50 €

7 - NETTOYAGE		
700	Forfait prise en charge nettoyage	25,00 €
701	Nettoyage des bouches VMC et grilles ventilation du logement	27,50 €
702	Nettoyage des appareils sanitaire du logement	27,50 €
703	Nettoyage des appareils électrique du logement	27,50 €
704	Nettoyage vitres et menuiseries extérieures T1/T2	27,50 €
705	Nettoyage vitres et menuiseries extérieures T3/T4	55,00 €
706	Nettoyage vitres et menuiseries extérieures T5 et +	82,50 €
707	Nettoyage portes intérieures	27,50 €
708	Nettoyage complet pièce	75,60 €
709	Nettoyage complet T1	75,60 €
710	Nettoyage complet T2	120,00 €
711	Nettoyage complet T3	160,80 €
712	Nettoyage complet T4	214,80 €

613	Remplacement WC complet	311,89 €
614	Remplacement cuvette WC	73,70 €
615	Remplacement réservoir chasse WC	86,83 €
616	Remplacement mécanisme de chasse WC	45,10 €
617	Remplacement abattant WC	17,14 €
618	Remplacement mélangeur simple	68,20 €
619	Remplacement tête de robinet	22,00 €
620	Remplacement inverseur sur robinetterie	33,00 €
621	Remplacement support de douche	38,50 €
622	Remplacement flexible de douche	27,50 €
623	Remplacement douche	27,50 €
624	Remplacement col de cygne	28,60 €
625	Remplacement mousseur	3,30 €
626	Remplacement robinet ROAI	94,60 €
627	Remplacement bouchon robinet gaz	19,80 €
628	Remplacement volant radiateur	30,80 €
629	Remplacement robinet thermostatique	30,80 €
630	Remplacement thermostat d'ambiance	65,45 €
631	Remplacement radiateur	258,50 €
632	Remplacement bouche VMC simple	36,14 €
633	Remplacement bouche VMC hygro	63,67 €
634	Remplacement grille ventilation dans maçonnerie	13,43 €
635	Remplacement grille ventilation dans menuiserie	11,00 €
636	Suppression robinet autoopérateur ou vidange rajoutée	38,50 €
637	Suppression tout appareil sanitaire rajouté	38,50 €
638	Détravage cuvette WC	20,57 €
639	Reprise joint silicone (ml)	19,80 €
640	Refixation tout appareil sanitaire	33,00 €
641	Débouchage tout appareil sanitaire	102,30 €

713	Nettoyage complet T5	267,60 €
714	Nettoyage complet T6 et supérieur	393,60 €
715	Nettoyage cave (forfait)	27,50 €
716	Nettoyage terrasse et balcon (forfait)	27,50 €
717	Désinsectisation du logement (forfait)	44,00 €
718	Evacuation meubles, gravais ou divers (m3)	110,00 €

8 - EXTERIEURS		
800	Forfait prise en charge travaux extérieur	25,00 €
801	Grillage de clôture (ml)	12,69 €
802	Tonte pelouse (forfait)	50,40 €
803	Dépose clôture (ml)	7,43 €

9 - INDEMNITES POUR MENU DOMMAGE		
Déchirure, accroc, brûlure, trou ou taches (l'unité)		
900	Forfait prise en charge travaux sur dommages	25,00 €
901	Domage sur moquette	29,70 €
902	Domage sur sols plastiques	29,70 €
903	Domage sur parquet	16,50 €
904	Domage sur papier peint, peinture et gouttelette	17,60 €
905	Domage sur menuiserie	55,00 €
906	Domage sur tout appareil sanitaire et électrique	23,10 €

**TOUTE REPARATION NE FIGURANT PAS DANS CE BAREME
SERA CALCULEE SUR LA BASE D'UN DEVIS D ENTREPRISE**

SG
L.M.
A.B.

AC $\frac{L.H.}{SG}$ AB

