



ACCORD COLLECTIF
RELATIF A LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT
DES ETATS DES LIEUX

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SAUMUR HABITAT
213 Boulevard Delessert - CS 44043 - 49412 SAUMUR Cedex

**ACCORD COLLECTIF
RELATIF A LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT
DES ETATS DES LIEUX**

Le présent accord collectif relatif à la procédure d'établissement des états des lieux, a pour objectif d'actualiser le protocole d'accord bailleur/locataire du 19 octobre 2009 et de mettre en place un outil de travail permettant d'harmoniser la position de l'OPH Saumur Habitat et les Associations de locataires afin d'établir une parfaite équité entre les parties.

Entre :

L'OPH SAUMUR HABITAT,

représenté par Monsieur Philippe PLAT en qualité de Directeur Général,

d'une part,

et :

les Associations représentatives des locataires siégeant au Conseil d'Administration de l'OPH SAUMUR HABITAT :

- CLCV
- AFOC

d'autre part,

ATTENDU QUE :

- La loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 41 ter ;
- Les articles 33 et 34 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 3-2,7 et 25-3 disposent que

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires un accord collectif local portant notamment sur la grille de vétusté avec les associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ».

- Le décret n°2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

- Il incombe au bailleur de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire les réparations autres que locatives.
- Au cours de la période d'occupation de son logement, le locataire a l'obligation d'utiliser les locaux et équipements qui sont rattachés de manière convenable, conformément à leur destination et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- A défaut d'avoir rempli ses obligations, le locataire devra répondre des dégradations et pertes et le bailleur sera donc fondé à lui réclamer le coût du dommage subi correspondant aux travaux de remise en état, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, le vice de construction, la malfaçon ou la force majeure.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet et champ d'application de l'accord

Le présent accord a pour objet de définir :

- l'ensemble des règles de fonctionnement applicables à la procédure d'état des lieux,
- les modalités de calcul du montant des réparations locatives,
- la grille d'abattement pour vétusté,
- les modalités d'application de l'indemnité d'immobilisation du logement.

Le présent accord doit contribuer à clarifier les dispositions relatives à l'établissement de l'état des lieux lors du départ du locataire, à la prise en compte de la vétusté du logement loué à usage de résidence principale.

Article 2 : Procédure et fonctionnement

L'établissement de l'état des lieux entrant et sortant est obligatoire (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989) et dresse l'état du logement à l'arrivée et au départ du locataire.

Le locataire qui ne peut assister à l'état des lieux entrant et sortant doit se faire représenter par une personne de son choix, une procuration signée du mandant et du mandataire ainsi qu'une copie de la pièce d'identité du mandataire seront exigées le jour du constat d'état des lieux entrant et sortant.

L'état des lieux entrant et sortant ne peut pas être réalisé ni un samedi, ni un dimanche, ni un jour férié, ni en dehors des heures d'ouverture du siège de l'Office.

a. L'état des lieux entrant

L'état des lieux entrant détermine que le bailleur délivre un logement en bon état d'usage et d'habitabilité au sens de l'article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989.

Lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties est établi et annexé au contrat de location. Il recense pour chaque pièce ou partie du logement, la description précise de l'état des revêtements de sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement (vitrierie, menuiserie, serrurerie, électricité, plomberie sanitaire, chauffage) ainsi que le relevé des compteurs individuels d'eau ou d'énergie. Un exemplaire de l'état des lieux est remis au locataire.

Un additif à l'état des lieux est également remis au locataire et est à retourner à l'Office sous un délai de **10 jours**, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux, pour lui permettre de notifier au bailleur les anomalies non visibles ou de fonctionnement qui n'auraient pas été décelées lors de l'état des lieux entrant (sauf pour les éléments de chauffage pour lesquels un état des lieux supplémentaire peut-être sollicité par le locataire pendant le 1er mois de la période de chauffe).

Selon la nature des anomalies non visibles, l'Office aura la faculté de mettre en œuvre les travaux ou de les notifier à l'état des lieux entrants.

Passé ce délai, le bailleur considère que les réparations sont à la charge du locataire entrant.

b. La Visite Qualité Entrant

Un mois après l'entrée du locataire, une Visite Qualité Entrant est réalisée sur rendez-vous par un agent de proximité au domicile du locataire. Cette rencontre entre l'agent de proximité et le locataire est indispensable. Elle doit permettre, à l'appui d'une enquête écrite, de faire le point sur l'emménagement du locataire, de s'assurer qu'il est bien installé et qu'il ne rencontre pas de problèmes dans son logement, et d'échanger plus précisément sur les aspects liés à la vie en collectivité ainsi que sur le règlement intérieur de l'ensemble immobilier joint au contrat de location.

c. La prévisite

Dès qu'un locataire avise l'organisme de son départ, un accusé de réception, précisant la date effective de la prévisite et du congé, lui est adressé. La prévisite doit permettre de répondre au besoin d'information du locataire :

- la nature des travaux à entreprendre dans le logement, le cas échéant des prescriptions techniques de réalisation, des travaux à réaliser dans les « règles de l'art »
- le nettoyage à réaliser
- la répartition indicative du cout éventuel des travaux entre le bailleur et le locataire

L'objectif de la prévisite est d'inciter le locataire sortant à remettre en état son logement avant l'état des lieux sortant et de lui indiquer les coûts des réparations ou prestations qui seront à sa charge s'il n'y pallie pas au préalable.

Le locataire pourra alors, s'il le juge préférable, exécuter ou faire exécuter les réparations locatives ou tâches nécessaires mais le bailleur sera fondé à les refuser et ne pas en tenir compte lors de l'établissement de l'état des lieux si ces dernières n'ont pas été effectuées conformément aux règles de l'art et/ou si la qualité des produits employés ne correspondent pas aux critères qualitatifs de ceux objet de la remise en état.

La prévisite se traduit par un document chiffré, remis au locataire et signé des deux parties, comprenant le détail des réparations locatives laissées à sa charge sur la base des constatations permises malgré la présence de meubles, tapis

La prévisite n'a pas un caractère obligatoire. Elle est de nature technique et informative et ne peut avoir de valeur juridique d'engagement.

d. L'état des lieux sortant

Un constat d'état des lieux est établi contradictoirement en fin de bail entre le locataire sortant et le bailleur, dans le logement libéré de tous meubles et de tous aménagements (miroirs, gravures, crochets autocollants PVC tringles à rideau,...). Toutes les clés seront remises à l'issue de ce constat.

L'état des lieux sortant est comparé à l'état des lieux entrant et permet de vérifier si le locataire a bien respecté ses obligations d'entretien courant du logement et de ses équipements, et de constater les éventuelles dégradations survenues pendant la durée du contrat de location.

Un document listant pour chaque pièce ou partie du logement, la description précise de l'état des revêtements de sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement (vitrierie, menuiserie, serrurerie, électricité, plomberie sanitaire, chauffage) et un relevé des compteurs individuels d'eau ou d'énergie sont signés des deux parties et un exemplaire est remis au locataire.

S'agissant de l'état des lieux sortant, est joint au constat un document détaillant le coût des travaux de remise en état du logement pris en charge, tout ou partie, par le bailleur et le locataire sortant, signé des deux parties et remis en main propre au locataire sur support papier ou par voie dématérialisée sous format électronique.

En cas d'absence du locataire ou du mandataire ou du refus d'une des parties de signer le document de constat ou si le logement n'est pas vide, les clés ne seront pas acceptées et, faute d'un nouveau rendez-vous fixé dans les meilleurs délais, il sera fait appel à un huissier de justice pour dresser un constat non contradictoire. Le coût de cette intervention est alors facturé pour moitié à chacune des parties.

Article 3 : Calcul de l'indemnité locative à l'EDL sortant

Les dégradations volontaires et délibérées entraînent la non-prise en compte de la vétusté.

Le coût de cette remise en état est par conséquent intégralement à la charge du locataire sortant sans minoration de coût pour vétusté.

Les dégradations volontaires et délibérées, les détériorations pour actes de vandalisme et les détériorations au-delà d'un usage normal peuvent être illustrées de la manière suivante :

- pour les revêtements de sol : marques de brûlure, sol arraché, coupé, dalles absentes, carrelage cassé
- pour les peintures et papiers peints : papiers peints déchirés, arrachés, crayonnés, murs marqués,
- pour les menuiseries : portes de placard cassées, porte de distribution fortement détériorée ou présentant des éclats de bois, manivelle de volet roulant manquante ou cassée, en mouvement (porte, volet roulant,...), menuiseries PVC percées
- pour les appareils sanitaires : lavabo, baignoire, cuvette cassés ou fissurés,
- pour l'installation électrique : interrupteurs/prises arrachées, cordon d'interphone arraché,
- Equipements locatifs gaz manquants (raccords/flexibles/bouchons de branchement etc...)

Cette liste n'est pas exhaustive, elle est donnée à titre d'exemple. Il est recommandé au locataire de se reporter au dépliant «**ENTRETIEN ET REPARATIONS DU LOGEMENT, QUI FAIT QUOI ?** » remis lors de la signature du bail.

a. Champ d'application de la vétusté

Conformément au décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, la vétusté est définie comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normale des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Le coût de la remise en état des équipements et matériaux dégradés par vétusté et /ou ayant fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge du bailleur, de même que les réparations occasionnées 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 qu'ils ne sont pas dégradés.

A contrario, sont à la charge du locataire :

- **avec abattement au titre de la vétusté :**
 - L'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987 dans le cas où elles n'auraient pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation.

- sans abattement au titre de la vétusté :

- Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre déclaré ou non et dont le locataire a été indemnisé ou non,
- la remise en état de locaux ayant fait l'objet de transformation sans accord écrit du bailleur et lorsque celles-ci entraînent un préjudice ou un risque estimé par le bailleur,
- le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur,
- les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène,
- toutes les dégradations qui font suite à un usage abusif ou à un défaut d'entretien lié au fait que le locataire n'a pas laissé libre accès à son logement aux entreprises pour l'entretien ou la réparation d'éléments.

b. Modalités d'application des abattements pour vétusté

Les abattements pour vétusté prennent effet à partir de la date de mise en service du logement, de l'installation des matériaux ou équipements, ou à partir de leur date de remplacement après une réhabilitation ou remis à neuf lors de la sortie du précédent locataire. Pour chaque élément (équipement, matériaux) classé par référence sont définies une durée de vie théorique et une durée de neutralisation figurant dans la grille de vétusté jointe en annexe 2.

La période de neutralisation, variable en fonction de l'élément considéré, est la période pendant laquelle ne s'applique pas d'abattement pour vétusté. Cette période s'emploie en début de vie théorique de l'élément, considérant qu'en condition normale d'utilisation, l'élément ne doit pas subir de détérioration pendant la ou les premières années de fonctionnement.

Le coût des réparations susceptibles d'être imputé au locataire sortant dans le cas du non-respect de ses obligations, est minoré par un coefficient d'abattement calculé en tenant compte d'une durée de vie théorique et selon un système dégressif sauf pour la période de neutralisation pendant laquelle le locataire paiera 100% de la valeur de l'élément. Ce coût inclut les fournitures, la main d'œuvre, les frais de déplacement éventuels et les taxes en vigueur (TVA).

Toute année commencée est considérée comme échue pour l'application du taux d'abattement.

Au-delà de la période définie de vie théorique (période de neutralisation et période d'application des abattements), la plupart des éléments demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation.

c. Mode de calcul de l'indemnité

Exemple de grille de vétusté partielle

Références	Eléments d'équipement Composants	Durée d'usage théorique (années)	Franchise (années) Neutralisation	Abattement par an en % (Arrondi) après neutralisation	Quote-part résiduelle en %
1	Appareils sanitaires	20	10	9	10
5	Appareil électrique	10	1	11	0

Référence 1

Equipement : réservoir d'eau WC coût des travaux 80 Euros

Date de l'état des lieux 2015, date de remise à neuf 2000

Age de l'équipement : 2015 – 2000 = 15 ans

15 ans – 10 ans = 5 ans

Abattement : 5 X 9% = 45 %

Indemnité = 80 – 45% = 44 Euros

L'écart est inférieur à la durée de vie théorique, on déduit la période de neutralisation et l'on multiplie ce résultat au taux de vétusté, on obtient le montant de l'indemnité de l'élément considéré.

Référence 5

Equipement : Combiné portier 100 Euros

Date de l'état des lieux 2015, date de remise à neuf 2000

Age de l'équipement : 2015 – 2000 = 15 ans

L'écart est supérieur à la durée de vie théorique et à la durée de validité de la quote-part résiduelle donc aucune indemnité n'est due.

Article 4 : Indemnités d'immobilisation du logement

L'indemnité pour immobilisation du logement, destinée à indemniser l'Office d'une perte de loyer résultant de la non exécution des réparations locatives par un locataire sortant, ne peut être due que si une part des travaux de remise en état est à la charge du locataire sortant.

Cette indemnité d'immobilisation sera donc toujours due à titre accessoire d'une indemnité principale pour travaux locatifs non-exécutés.

L'indemnité d'immobilisation correspondra au 7/30^{ème} 14/30^{ème} 21/30^{ème} du loyer et charges selon le montant des travaux évoqués ci-après.

L'indemnité d'immobilisation est calculée forfaitairement selon le montant des réparations locatives comme suit :

- 2 jours pour un montant de réparations locatives inférieur à 500 euros HT
- 7 jours pour un montant de réparations locatives compris entre 500 et 1499 euros HT,
- 14 jours pour un montant de réparations locatives compris entre 1500 et 2999 euros HT,
- 21 jours pour un montant de réparations locatives compris entre 3000 et 5000 euros HT.
- Au-delà de 5000 € HT pour un montant de réparations locatives, l'indemnité est calculée sur la base du nombre de jour réel d'immobilisation.

Ces montants seront révisés annuellement selon l'index général tous corps d'état BT01.

Article 5 : Facturation du coût des réparations locatives

Le coût correspondant, mis à la charge du locataire sortant, est établi à partir :

- d'un bordereau de prix unitaires associé à un marché à commande multi-corps d'état. Ce bordereau de prix unitaires fait l'objet d'une révision annuelle, à la date anniversaire contractuelle, par l'application d'une formule de révision des prix déterminés dans les clauses administratives du marché. Egalement, les prix facturés évolueront à chaque renouvellement du marché.

A défaut, un barème de prix forfaitaire sera appliqué. Ce barème fait l'objet d'une actualisation pour chaque corps d'état, en fonction d'un bordereau de prix du corps de métier concerné. Il est révisé annuellement selon l'index général tous corps d'état BT01.

Article 6 : Diffusion et suivi de l'accord

Le présent accord est mis à disposition des locataires en place sur le site de Saumur Habitat.

Un exemplaire du présent accord est remis à chaque nouveau locataire avant l'état des lieux d'entrée lors de la signature du bail. A cette occasion, Saumur Habitat s'engage à sensibiliser verbalement les locataires sur cet accord.

Egalement, Saumur Habitat s'engage à rappeler aux locataires sortants l'existence de cet accord à réception du préavis de congé.

Article 7 : Durée de l'accord

Cet accord collectif est applicable **à compter du 10 avril 2017**.

Le présent accord est conclu entre l'OPH Saumur Habitat et les Associations représentatives des locataires, la CLCV et l'AFOC pour une durée indéterminée. Il est négocié pour sa mise en œuvre dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il peut être dénoncé par la majorité des parties signataires par lettre recommandée avec avis de réception adressée à l'autre partie. L'accord collectif continue toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas intervenu, pendant une durée maximale de 24 mois.

Fait à Saumur, en trois exemplaires, le 4 octobre 2017.

Pour l'OPH SAUMUR HABITAT,

Le Directeur Général



Philippe PLAT



Pour les Associations représentatives,

CLCV

Consommation Logement et Cadre de Vie,

AFOC

Association Force Ouvrière Consommateur,

Consommation Logement Cadre de Vie
Union Départementale CLCV
14, Place Imbach
49100 ANGERS
Tél. 02 41 87 58 42 - Fax 02 41 87 92 48



ACCORD COLLECTIF RELATIF A LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT DES ETATS DES LIEUX

ANNEXE 1 : LES MODALITES D'APPLICATION DU TAUX DE VETUSTE ET DE LA NEUTRALISATION ET DE LA QUOTE PART RESIDUELLE

Type d'usage	APPLICATION		Coût de la remise en état
	Du taux de vétusté	De la neutralisation	
Normal	NON	NON	100% bailleur
Anormal	OUI	OUI	Locataire/bailleur
Abusif	NON	NON	100% locataire

Normal : Conformément au décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, la vétusté est définie comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normale des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ». Le coût de la remise en état des équipements et matériaux dégradés par vétusté et /ou ayant fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge du bailleur, de même que les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

- malfaçon = mauvaise mise en œuvre des matériaux
- vice de construction = les désordres liés au gros œuvre tels que épaufrures, ponts thermiques généralisés
- cas fortuit ou de force majeure = évènement exceptionnel que l'on ne peut ni prévoir ni éviter telle que la catastrophe naturelle

Anormal : C'est l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987 dans le cas où elles n'auraient pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation.

Abusif : Ce sont les dégradations volontaires et délibérées qui restent entièrement à la charge du locataire.

ACCORD COLLECTIF RELATIF A LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT DES ETATS DES LIEUX

ANNEXE 2 : GRILLE DE VETUSTE ABATTEMENT CONSTANT

Références	Eléments d'équipement Composants	Durée d'usage théorique (années)	Franchise (années) Neutralisation	Abattement par an en % (Arrondi) après neutralisation
1	Appareils sanitaires	20	10	9
2	Robinetterie cabine douches	15	5	9
3	Chauffe-eau électrique Convecteur électrique	15	3	8.5
4	Chaudière individuelle	15	5	10
5	Appareil électrique (électroménager, rafraîchisseur, VMC) Interphonie (combiné portier)	10	1	11
6	Radiateur (chauffage central)	25	10	6
7	Organe réglage radiateur Thermostat d'ambiance	15	5	10
8	Disjoncteur général	25	5	5
9	Menuiseries intérieures et extérieures Clôtures	20	5	6
10	Serrurerie Placard (coulissant ou accordéon) Boîte aux lettres	20	5	7
11	Fermetures (Volets roulants, jalousies, persiennes PVC)	15	2	8
12	Sols plastiques	15	3	7.5
13	Parquet ou carrelage Revêtement de murs scellés	30	5	4
14	Peinture pièces sèches Tapisserie pièces sèches Meuble sous évier et devant de baignoire	10	1	10
15	Peinture pièces humides Tapisserie pièces humides	6	1	17