

ACCORD SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA VETUSTE DANS LE TRAITEMENT DES ETATS DES LIEUX ET DES REPARATIONS LOCATIVES

Entre :

Val Touraine Habitat, ci-après désigné le Bailleur

Et :

Les associations de locataires représentatives siégeant à la Commission Nationale de Concertation, à savoir,

L'Association Force Ouvrière des Consommateurs (AFOC)

La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV)

La Confédération Syndicale des Familles (CSF)

Préambule

Le présent dispositif constate que les locataires lors de leur départ du logement et Val Touraine Habitat ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels se déroule dans la rapidité et la clarté.

Cela suppose de part et d'autre une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties mais aussi une approche rationalisée de l'exploitation des constatations figurant dans les états des lieux.

ARTICLE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD

1.1 - L'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée dispose que les organismes HLM peuvent conclure avec une ou plusieurs organisations de locataires un accord collectif portant notamment sur la grille de vétusté. Cet accord est obligatoire et s'oppose à l'ensemble des locataires dès lors qu'il a été conclu soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés, soit une plusieurs association affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation sauf s'il a été rejeté par écrit par 50 % des locataires concernés dans un délai de 2 mois à compter de sa notification individuelle par le bailleur aux locataires.

1.2 - Le présent accord a pour objectif de définir le cadre pour l'ensemble des logements gérés par Val Touraine Habitat, des mesures permettant d'améliorer la pratique des états des lieux dans un souci de transparence et d'objectivité tendant à la diminution des litiges.

Sont donc précisés :

- les règles applicables en matière d'établissement de visite conseil et d'état des lieux d'entrée et de sortie
- les notions de vétusté et de dégradation
- la grille applicable pour les dégradations ou détériorations commises par les locataires et / ou les occupants, dans le logement et ses annexes
- le barème de détermination de la valeur des éléments neufs
- les modalités de facturation

1.3 – Extraits des articles 6 et 7 de la loi n°89-762 du 6 juillet 1989, relatifs aux obligations essentielles du bailleur et du locataire

Article 6.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers qui sont soumis à des réglementations spécifiques.

Le bailleur est obligé :

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Article 7.

Le locataire est obligé :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat 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, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

ARTICLE 2 : DEFINITIONS

2.1 Vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usure liée à une utilisation normale de la chose louée, elle est à la charge exclusive du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Elle est donc l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et équipements dont est constitué le logement.

Conformément à l'article 1755 du code civil, « aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Dans ce cadre, le locataire est tenu, selon l'article 1728 d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention».

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987, hors défaut d'entretien et menues réparations.

2.2 Dégradation

Selon l'article 1732, le locataire est tenu de répondre « des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » ou « des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires (article 1735).

La dégradation s'entend d'un dégât, d'une détérioration plus ou moins considérable, volontaire ou non, de tout ou partie de la chose louée.

Les dégradations consécutives à une utilisation anormale, assimilable à du vandalisme, des équipements ou des éléments de la chose louée sont exclues du champ d'application du présent accord à moins que le locataire 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 les lieux loués sauf à avoir lui-même été indemnisé pour lesdites dégradations.

Les éléments disparus ou détruits (en totalité ou partiellement) sont assimilables à de la dégradation, quand bien même leur remplacement incombe habituellement au bailleur.

2.3 Franchise

Certains équipements en condition d'utilisation normale ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Leur vieillissement n'est pas linéaire. Il est donc normal d'appliquer une franchise ou « période de neutralisation » au-delà de laquelle la notion de vétusté trouvera à s'appliquer.

La franchise correspond par conséquent à la « période de neutralisation » pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement ou d'un matériau intégré au logement.

2.4 Quote-part résiduelle

Au-delà de la durée de vie théorique des matériaux et équipements (période de franchise + période d'application des abattements), la plupart d'entre eux demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation, ou d'aspect tout à fait correct gardant ainsi une réelle valeur d'usage.

La quote-part résiduelle est en conséquence la part du coût de remplacement d'un équipement ou d'un matériau demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de cet équipement

ARTICLE 3 : LA PRE VISITE

Dès l'enregistrement de l'accusé réception du préavis de congé et préalablement à l'établissement de l'état des lieux de sortie, Val Touraine Habitat proposera à chaque locataire sortant du parc ou sollicitant un relogement une pré-visite.

Elle permettra notamment :

- une appréciation de la nature des travaux à entreprendre à la charge du locataire, de manière non exhaustive, compte tenu de la présence des équipements, mobilier, revêtements, etc,
- la sensibilisation et l'information du locataire sortant avec une estimation indicative de la nature des travaux à entreprendre,
- l'appréciation par le locataire de l'intérêt qu'il aura à réaliser ou à faire exécuter ces travaux à ses frais avant l'EDL. Il sera rappelé au locataire lors de la pré-visite que l'exécution par lui de ces travaux ne sera prise en compte qu'à la condition qu'ils satisfassent aux règles de l'art et ne compromettent pas le bon fonctionnement des éléments d'équipement du logement ou la sécurité des lieux. Le représentant du bailleur pourra donner son avis sur ce point au regard de la nature des travaux à réaliser.

Le bailleur conserve par la suite la faculté de contester l'exécution des travaux pour motif sérieux, notamment si les règles de l'art n'ont pas été respectées.

Sans lui donner un caractère systématique, le bailleur procède à la pré-visite aussi souvent que possible. Il est rappelé qu'elle est de nature technique et pédagogique et ne peut avoir de valeur juridique.

ARTICLE 4 : L'ETAT DES LIEUX ENTREE - SORTIE

Un état des lieux (EDL) contradictoire doit être établi entre le bailleur et le locataire lors de la remise ou de la restitution des clés du logement. La comparaison de l'état des lieux d'entrée avec celui de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif, l'utilisation anormale ainsi que les dégradations et pertes affectant le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Le locataire ne pouvant être présent à l'état des lieux peut également se faire représenter par une personne de son choix, une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de réalisation de l'état des lieux, de même qu'une pièce d'identité justificative pour le mandataire.

Un document type (procuration) figure en annexe.

Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix qui sera, le cas échéant membre d'une association de locataires.

Dans le délai d'un mois après l'EDL d'entrée dans les lieux, le locataire signale au bailleur les éventuels dysfonctionnements affectant les éléments d'équipements, d'électricité ou de robinetterie qui n'auraient pu être relevés à la visite de l'EDL.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, il peut demander que l'EDL soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux de sortie entre Val Touraine Habitat et le locataire, un chiffrage sera présenté pour signature au locataire sortant (ou à la personne qui le représente), avec indication de la part qui lui est imputable.

Les états des lieux d'entrée et de sortie doivent être réalisés dans les logements et annexes vides de tout meuble.

Conformément à la réglementation en vigueur, en cas de désaccord entre bailleur et locataire, il sera fait appel à un huissier pour établir l'EDL, le coût étant supporté à part égale par les 2 parties.

ARTICLE 5 : APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ EN CAS DE DÉGRADATION

5.1 - modalités d'application de la vétusté

En cas de dégradation par le locataire sortant, pendant la période comprise entre la date d'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 abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique figurant à la grille de vétusté du présent accord, déduction faite de l'abattement.

Si des éléments ont été remplacés à l'initiative du locataire, la date d'installation à prendre en compte est celle des factures correspondantes produites en original par le locataire.

L'abattement commence à s'appliquer au-delà de la période de franchise définie ci-après.

Au-delà de la durée de vie théorique (période de franchise + période d'application des abattements), la plupart des matériaux et équipements demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation et conservent leur valeur d'usage. Par conséquent, leur remplacement n'intervient pas systématiquement.

5.2 - grille de vétusté

Afin de tenir compte et de valoriser la fidélité de locataires les plus anciens (occupation d'un logement supérieure à 20 ans), il a été décidé de distinguer 2 cas pour l'application de la grille de vétusté.

Le cas général s'applique à l'ensemble des locataires qui ont une occupation continue ou non inférieure à 20 ans d'un ou plusieurs logements.

Pour les locataires de plus de 20 ans, un barème dérogatoire est prévue sous certaines conditions. Cette occupation doit être continue et en respect des droits et obligations du locataire, notamment le bon entretien, le bon maintien en état de propreté et le paiement du loyer. Cela concerne uniquement les locataires ayant occupé un même logement depuis plus de 20 ans.

En cas d'occupation successive de plusieurs logements pour une durée totale d'occupation supérieure à 20 ans, c'est le cas général qui s'applique.

Pour mémoire, 15 % des locataires de Val Touraine Habitat ont une durée d'occupation supérieure à 20 ans.

YM SA

e ym SA

VAL TOURAINE HABITAT - Grille d'abattement pour vétusté						
EQUIPEMENTS	DUREE DE VIE EN ANNEES	FRANCHISE EN ANNEES	CAS GENERAL		CAS PARTICULIER LOC > 20 ans	
			ABATTEMENT APRES FRANCHISE EN % PAR AN	QP RESI. EN %	ABATTEMENT APRES FRANCHISE EN % PAR AN	QP RESI. EN %
REVETEMENTS MURS, PLAFONDS et BOISERIES						
Peinture	7	2	18	10		
Papiers peints	7	2	18	10		
Faïence murale	20	10	8	20		
Boiseries	7	2	18	10		
REVETEMENTS DE SOLS						
Revêtements de sol textiles (moquettes)	7	2	17	10		
Revêtements de sol plastiques	10	3	13	10		
Parquets	25	5	4	15		
Carrelage	25	7	5	15		
MENUISERIES						
Menuiseries (portes placard)	10	3	13	10		
Menuiseries intérieures (portes)	20	5	5	20		
Portes de caves	20	10	8	20		
Occultations textiles	15	2	7	10		
Porte de garage	25	5	4	15		
ELECTRICITE						
Combinés, interphones	15	5	8	20		
PLOMBERIE						
Appareils sanitaires	20	7	6	20		
Meubles sanitaires (sous évier, tablier baignoire, etc.)	10	3	13	10		
CHAUFFAGE						
Convecteurs électriques ou rayonnants	10	3	11	20		
Radiateurs eau chaude	20	5	5	20		
Radiateurs électriques chaleur maîtrisée	20	5	5	20		

Prise en charge de la vétusté par VTH
Sous conditions (voir article 5.2)

Pour les autres éléments du logement ou de ses annexes, la grille n'a pas vocation à s'appliquer. Leur non fonctionnement ou leur absence est assimilable à de la dégradation. Les décalages constatés en raison des arrondis convenus sur les pourcentages d'abattement seront sans incidence sur la validité du calcul de la vétusté. Ces écarts profiteront, selon le cas, soit au bailleur, soit au locataire. Pour faciliter et simplifier le calcul, les arrondis sont calculés de la manière suivante : une décimale inférieure ou égale à 5, l'arrondi se fait au nombre entier inférieur ; une décimale supérieure à 5, l'arrondi se fait au nombre supérieur

5.3 - Modalités de facturation

Un barème de prix des prestations est établi sur la base de la moyenne des prix résultant des appels d'offres passés par Val Touraine Habitat.

Ce barème prend en compte les fournitures, la main d'œuvre et le déplacement. Il fait l'objet d'une actualisation annuelle en fonction de l'actualisation des prix des différents marchés correspondant aux prestations répertoriées.

Ce barème est consultable par le locataire sur simple demande auprès de l'agence concernée.

ARTICLE 6 : INFORMATION DES LOCATAIRES ET DUREE DE L'ACCORD

6.1 - Information des locataires

Lors de l'établissement de son contrat de location, le locataire reçoit une copie du présent accord qui constitue une partie intégrante du bail. La signature du contrat de location emporte l'acceptation du présent accord.

Il peut en demander communication à tout moment pendant la durée du bail.

6.2 - Durée et suivi de l'accord

Le présent accord est applicable pour une durée de 3 ans à compter de sa date de signature, renouvelable annuellement par tacite reconduction.

Il est créé une Commission de Suivi réunissant le bailleur et les associations de locataires représentatives siégeant à la Commission Nationale de Concertation qui pourra, sur demande de l'une ou l'autre partie, se réunir une fois par an pour dresser un bilan de l'année écoulée et faire des préconisations d'adaptation de l'accord actuel.

A la demande d'une ou plusieurs associations ou à son initiative, Val Touraine Habitat invitera les membres de la commission à se réunir dans un délai de 2 mois au siège de Val Touraine Habitat. A l'issue de la période de 3 ans, le présent accord pourra faire l'objet d'une dénonciation par au moins 2 des signataires, sous réserve d'un préavis de 3 mois.

Dans cette éventualité, une négociation sera engagée pour formaliser un nouvel accord, les effets du présent accord étant maintenus jusqu'à l'entrée en vigueur du nouvel accord.

Si toutefois, un nouvel accord ne pouvait être conclu, les effets du présent protocole seraient maintenus pour une durée de 12 mois compter de la dénonciation.

Fait à TOURS en 5 exemplaires, le 22 décembre 2011.

Le président de l'AFOC,


Yves MARINIER

Le Président de la CLCV,


Jacques AUGUSTE

La Présidente de la CSF,


Sophie ABED

Le Directeur Général de
Val Touraine Habitat,


François CORNUZ