

# Accord relatif à la prise en compte de la vétusté dans le traitement des états des lieux

Ce présent accord se substitue au précédent, signé le 20 juin 1994, entre les trois administrateurs représentant les locataires, Chantal Boucher, Claude Crine et Georges Van der Gucht et Paul-Louis Marty, alors Directeur Général de l'Opac.

Il intègre les termes de l'avenant N°1, signé en date du 23 juin 2000, par les trois administrateurs représentant les locataires, Chantal Boucher, Claude Crine et Georges Van der Gucht et Stéphane Dambrine, Directeur Général de l'Opac, dénommé depuis mars 2009, Valophis Habitat, OPH DU VAL DE MARNE\*.

## Article premier

Le présent accord part de l'idée que locataires et bailleurs ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ d'un locataire, 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. L'adoption d'une grille d'abattements pour vétusté, objet du présent accord, contribue à cette rationalisation et doit permettre une diminution des coûts de gestion et des litiges.

Le présent accord est signé entre Valophis Habitat et les représentants des locataires au sein de son Conseil d'Administration.

## Article 2

La vétusté correspond à l'usure liée à l'utilisation normale de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçons, vices de construction, cas fortuit ou force majeure.

A contrario, sont à la charge des locataires :

### **Sans abattement au titre de la vétusté :**

- le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire, sans l'accord écrit du bailleur,
- la remise des lieux en l'état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur,
- les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène.

L'annexe 1 au présent accord fournit, à titre d'exemples, une liste de cas ne faisant pas l'objet d'abattement pour vétusté, en application des principes exposés ci-dessus.

### **Avec abattement au titre de la vétusté :**

- les réparations définies réglementairement comme locatives, dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente, compte tenu de la nature de la réparation en cause,
- les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux dont le locataire doit réparation au bailleur.

L'annexe 3 au présent accord fournit des exemples illustrant la définition de l'usure anormale de certains supports ou équipements.

## Article 3

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif ainsi que les dégradations subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

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 de l'article 4. Cette date figure au dossier du logement détenu par le bailleur.

## Article 4

### Abattement pour vétusté :

Equipements	Franchise (en années) (cf. annexe 2)	Durée de vie (en années)	Abattement par an au-delà de la franchise (en %)	Quote part résiduelle (Cf. annexe 2 en %)
Peinture, papiers	2	7	18	10
Moquette, aiguilleté	2	7	18	10
Parquet, ponçage, vitrification	5	20	6	10
Carrelage	5	25	4	20
Revêtements plastiques	3	10	11	20
Faïence murale	10	20	8	20
Menuiserie intérieure	5	20	6	15
Serrurerie, quincaillerie	2	10	11	15
Robinetterie	5	15	9	15
Plomberie	5	15	9	15
Appareils sanitaires	7	20	6	20
Chauffe-eau	3	10	12	15
Chaudière	3	15	7	15
Ballon eau chaude	3	10	12	15
Persiennes, PVC/bois	5	15	8	20
Persiennes métalliques	5	20	5	20
Volets roulants	3	15	8	10
Convecteur électrique	3	10	12	15
Radiateur	5	20	6	10
Organes de réglage du chauffage	2	10	11	10

## Article 5

Un exemplaire du présent accord sera remis au locataire, lors de son entrée dans les lieux. Il est envoyé au locataire sortant en même temps que l'accusé de réception de la lettre du congé. D'autre part, il sera procédé, sauf refus du locataire, à une visite de pré-état des lieux au cours de laquelle le représentant du bailleur fournira des éléments détaillés sur la base des constatations permises malgré la présence de meubles, tapis, etc.

Il précisera notamment le mode de facturation retenu en cas de dégradations et s'efforcera de fournir, à titre indicatif, une première estimation. Le locataire pourra alors, s'il le juge préférable, exécuter ou faire exécuter les réparations nécessaires, mais le bailleur sera fondé à les refuser lors de l'établissement de l'état des lieux si elles n'ont pas été effectuées dans les règles de l'art.

En cas de contestation de l'état des lieux, le locataire peut recourir soit au chef d'antenne, soit au président d'amicale, soit aux administrateurs représentant les locataires.

## Article 6

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant, suite à l'état des lieux de sortie, est déterminé (avant prise en compte, le cas échéant, de la vétusté dans les conditions stipulées à l'article 2 ci-dessus) sur la base d'un barème dont un exemplaire lui est adressé après qu'il a donné congé.

Ce barème de prix est issu des appels d'offres qui régissent, à Valophis Habitat, les interventions des entreprises et de la Régie de Travaux. Il prend en compte les fournitures, la main d'œuvre et les frais de déplacement éventuels, et fait l'objet d'une actualisation annuelle.

## Article 7

Le présent accord mis à jour, applicable à compter de la date de sa signature, est conclu pour une durée d'un an renouvelable.

Il fera l'objet d'un bilan à la fin de chaque exercice avec les administrateurs représentant les locataires au Conseil d'Administration et pourra faire l'objet de nouvelles adaptations.

Fait à Saint Maur, le 20 décembre 2000

<b>Stéphane Dambrine</b>	<b>Chantal Boucher</b>	<b>Claude Crine</b>	<b>Georges Van der Gucht</b>
Directeur Général de l'Opac du Val de Marne dénommé depuis mars 2009 Valophis Habitat, OPH DU VAL DE MARNE	Administrateur CNL	Administrateur CNL	Administrateur CGL

# Annexes

## Accord relatif à la prise en compte de la vétusté dans le traitement des états des lieux

### Annexe 1

En application de l'article 2 de l'accord, il n'y a pas d'abattement pour vétusté :

#### **Sur le coût de remplacement des éléments d'équipements suivants en cas de perte, dépose ou destruction volontaire :**

- portes, poignées de porte, timbres de porte palière, sonnettes,
- radiateurs, convecteurs, chaudières,
- chauffe-eau, appareils sanitaires, tuyaux flexibles de douche,
- prises de courant, interrupteurs, fusibles, douilles,
- disjoncteurs,
- cartes magnétiques, clés,
- meubles de cuisine,
- vitres, cloisons, carrelages muraux,
- etc... (Cf. interphones, prises TV, PTT, etc).

#### **Sur le coût des interventions suivantes rendues nécessaires à cause d'un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène :**

- lessivage de peinture, en cas de graisses, taches, salissures,
- shampooing de moquette, en cas de taches,
- débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les caves,
- détartrage de la cuvette de WC,
- nettoyage des appareils sanitaires,
- etc...

## Annexe 2

Définition des notions de franchise et de quote-part résiduelle à l'article 4 de l'accord :

### **Franchise**

Certains équipements en condition d'utilisation normale (un lavabo par exemple) ne doivent pas subir de détériorations pendant leurs premières années de fonctionnement. Leur vieillissement n'est pas linéaire. Il est donc normal d'appliquer une franchise ou "période de neutralisation" et de ne faire intervenir la vétusté qu'au-delà de cette période.

La franchise est donc la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement.

### **Quote-part résiduelle**

Au-delà de la période présumée de vie, la plupart des matériaux demeure en état de fonctionnement et d'utilisation et garde ainsi une valeur d'usage. La quote-part résiduelle est donc la partie du coût de remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de cet équipement.

## Annexe 3

Les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux peuvent être illustrées de la manière suivante :

### **Pour les revêtements de sol :**

- marque de brûlure sur la moquette,
- présence de taches résistant au nettoyage,
- dalles thermoplastiques poinçonnées, brûlées, cassés ou absentes.

### **Pour les peintures et les papiers peints :**

- papiers peints arrachés, présence de salissures non récupérables,
- peintures écaillées, tachées,
- murs avec de nombreux trous.

### **Pour les menuiseries - quincailleries :**

- poignées de porte et fenêtre dépareillées,
- porte de placard cassée ou marquée de manière irréparable,
- porte avec bord très détérioré ou présentant des éclats de bois.

### **Pour les appareils sanitaires :**

- lavabo fêlé,
- abattant de WC cassé,
- éclat sur baignoire.

Cette liste n'est pas exhaustive, elle n'est donnée qu'à titre d'exemples.