

ACCORD COLLECTIF LOCAL DEFINISSANT LA GRILLE DE VETUSTE

Conclu :

Entre la Société d'HLM ESH LE FOYER STEPHANAIS dénommée ci-après LE BAILLEUR

Et les Associations de locataires : CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT – Fédération de Seine Maritime

Préambule :

Cet accord est conclu en application des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

ARTICLE 1. OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord collectif a pour objet :

- de préciser les obligations des parties en matière d'entretien du logement et de ses équipements ;
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés ;
- d'établir la grille de durée de vie des équipements, les franchises et abattements conventionnels applicables aux travaux de remise en état ;
- de définir les modalités d'information, de conseil aux locataires et de communication du présent accord.

ARTICLE 2. CONSEILS APPORTES AUX LOCATAIRES PREALABLEMENT A LEUR SORTIE

Dès la réception du congé d'un locataire le BAILLEUR adresse à ce dernier un barème du cout des principaux travaux de remise en état du logement ainsi qu'un exemplaire du présent accord.

En outre le BAILLEUR s'engage à proposer au locataire une visite conseil afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions. L'objectif de cette démarche est d'indiquer au locataire sortant, les réparations qui seront vraisemblablement à sa charge s'il n'y porte pas remède.

Les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de ces conseils, devront être réalisés selon les règles de l'art, à défaut, les désordres seraient imputés lors de la sortie.

Il est rappelé que la visite conseil ne peut en aucun cas avoir de valeur contractuelle ; en effet elle est effectuée dans un logement occupé : en présence de mobilier certaines dégradations peuvent rester cachées. En outre des détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date de l'état des lieux, notamment à l'occasion du déménagement.

Néanmoins, dans le cadre de son devoir de conseil, le BAILLEUR s'engage à ne pas facturer aux locataires sortant les travaux de remise en état liés à des désordres manifestement visibles lors de la visite conseil et qui n'auraient pas fait l'objet de conseils de remise en état lors de celle-ci.

ARTICLE 3. ETABLISSEMENT DE L'ETAT DES LIEUX

L'établissement des états des lieux est obligatoire lors de la remise et de la restitution des clés (cf. Article 3 de loi du 6 juillet 1989). Il est établi « contradictoirement entre les parties ».

L'état des lieux est un constat : il décrit l'état du logement, de ses revêtements et de ses équipements, ainsi que celui des annexes (cave, garage etc.).

Le bailleur s'engage à rédiger clairement et lisiblement ses états des lieux et à utiliser en particulier les constats suivants :

- Etat neuf
- Bon état
- Usagé, défraîchi, état d'usage, état moyen
- Mauvais état
- Manquant

Le bailleur s'oblige par ailleurs à préciser les constats (étendue, localisation) lorsque la responsabilité du locataire peut être engagée (dégradation ou défaut d'entretien courant ou transformation sans accord du bailleur).

Il doit être effectué dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel ; le logement et ses annexes doivent être vides de toute occupation.

Une fois signé par le bailleur et le locataire, il fait foi en cas de contestation sur l'état du logement.

Si l'une des parties refuse de signer l'état des lieux, ou ne se présente pas lors du rendez-vous, l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier de justice pour dresser un constat « à frais partagés par moitié » (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989).

ARTICLE 4. RAPPEL DES OBLIGATIONS DES PARTIES EN MATIERE D'ENTRETIEN DU LOGEMENT

Le locataire doit assurer un usage normal de son logement qui inclut l'obligation de prendre en charge l'entretien courant du logement, de répondre des dégradations de son logement et de réaliser les réparations définies par le décret 87-712 du 26 août 1987.

L'article 1755 du Code Civil limite toutefois ces obligations à la charge du locataire dans les cas de vétusté ou lorsque les réparations sont occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le Décret 2016-382 du 30 mars 2016 définit la vétusté comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. »

ARTICLE 5. GRILLE DE VETUSTE

Le Décret 2016-382 du 30 mars 2016 précise que la grille de vétusté validée par un accord collectif « définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire. »

EQUIPEMENTS		Durée de vie (en années)	Période sans abattement (en années)	% abattement par année
MUR	Faïence	30	10	4,5
	Peinture, papiers peints	7	2	18
SOL	Carrelage, parquet en bois massif	30	10	4,5
	Sols PVC, revêtement stratifié	15	5	9
	Moquette	8	2	15
MENUISERIE / FERMETURE	Menuiserie extérieure (fenêtre, porte fenêtre, porte d'entrée), porte de garage, portail, portillon, porte de cave, volet battant/roulant, persienne (PVC, alu, bois et acier)	25	10	6
	Menuiserie intérieure (porte intérieure, porte et aménagement de placard), clôture souple, rigide	20	5	6
	Serrure, quincaillerie, mécanisme et manœuvre de volet roulant, store	10	2	11,3
PLOMBERIE SANITAIRE CHAUFFAGE	Radiateurs	30	10	4,5
	Appareil sanitaire (grès/porcelaine, inox, résine)	20	5	6
	Chaudière, chauffe-bain	15	5	9
	Bouches VMC, robinetterie et accessoires, mobilier stratifié (meuble sous évier, meuble vasque)	10	2	11,3
ELECTRICITE	Tableau électrique, disjoncteur, appareillage électrique (prise, interrupteur, point lumineux), interphone/visiophone, convecteur	20	5	6
	Cumulus, appareil électrique de cuisson	15	5	9

Il est appliqué systématiquement un résiduel de 10 % sur la valeur de remise en état.

Cette grille ne constitue pas, pour les locataires en place un engagement de la part du BAILLEUR à effectuer, en cours de bail, des travaux de réfection des embellissements ou de remplacement des équipements au seul motif que ceux-ci auraient atteint ou dépassé leur durée de vie « théorique ».

Le locataire ayant la jouissance exclusive des lieux loués, il lui appartient, et à lui seul, d'assurer les menues réparations et l'entretien courant conformément à la loi du 6 juillet 1989 et au décret du 26 août 1987.

La vétusté ne s'applique pas dans les SIX cas suivants, pour lesquels le locataire doit assumer l'intégralité des frais de remise en état sans abattement pour vétusté :

1. la dégradation caractérisée ;
2. le défaut de propreté et d'hygiène du logement ;
3. les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du Bailleur ;
4. le remplacement d'équipement rendu nécessaire suite à la dépose par le locataire ou lorsque le locataire a effectué un remplacement dont les caractéristiques d'origine n'ont pas été respectées ;
5. le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé ;
6. le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire.

ARTICLE 6. CALCUL DE L'INDEMNITE DE REPARATION LOCATIVE

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des matériaux ou équipements concernés, réalisés par le bailleur ou remis à neuf lors de la sortie par le précédent locataire ou rénovés en cours de bail. Il est tenu compte de l'Etat des lieux d'entrée et des factures ou procès-verbaux de réception des travaux réalisés depuis l'entrée dans les lieux.

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur (le locataire) est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf preuve du contraire » (art 1731 du code civil).

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée, permet de déterminer les travaux nécessaires à la remise en état du logement, y compris ses équipements et ses embellissements.

Il est rappelé que la facturation de réparations locatives a un caractère indemnitaire. Celle-ci a 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, bordereau de prix).

ARTICLE 7. DUREE DE L'ACCORD - COMMUNICATION

L'accord s'applique et est opposable, dès sa signature à l'ensemble des locataires du BAILLEUR, ainsi qu'aux nouveaux locataires. Il est conclu pour une durée de 5 ans renouvelable par tacite reconduction d'une année sauf dénonciation par l'une des parties dans un délai de 6 mois avant le terme de son renouvellement.

Cet accord est consultable auprès des bailleurs signataires, notamment via leur site internet respectif.

Fait à St Etienne du Rouvray Le 04/09/2017... Signataires D. BURC

F. ERNST