



ACCORD COLLECTIF

RELATIF À LA PROCÉDURE D'ÉTABLISSEMENT

DES ÉTATS DES LIEUX

*OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ANGERS LOIRE HABITAT
4 rue de la Rame - BP 70109 - 49101 ANGERS Cedex 02*

**ACCORD COLLECTIF
RELATIF À LA PROCÉDURE D'ÉTABLISSEMENT
DES ÉTATS DES LIEUX**

Entre :

l'OPH ANGERS LOIRE HABITAT,
représenté par Monsieur Hervé GUERIN en qualité de Directeur général,

d'une part,

et :

les Associations représentatives des locataires siégeant au Conseil d'administration de l'OPH ANGERS LOIRE HABITAT :

- CLCV
- INDECOSA CGT
- CSF

d'autre part,

ATTENDU QUE :

- Les articles 33 et 34 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 disposent que :
 - les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires un accord collectif portant notamment sur la grille de vétusté.
- Il incombe au bailleur de délivrer au locataire le 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 obligation d'utiliser les locaux et les 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.
- À 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.

*Att et
HB*

1

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : 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'abattements pour vétusté,
- les modalités d'application de l'indemnité d'immobilisation du logement.

Le présent accord, contribuant à clarifier la phase de dénouement des liens contractuels lors du départ du locataire, prend effet à compter du 3 mai 2012.

Article 2 : Procédure et fonctionnement

a) La visite-conseil

Dès qu'un locataire avise l'organisme de son départ, un accusé de réception, précisant la date effective du congé, lui est adressé. À la demande du locataire ou de l'organisme, une visite-conseil peut être effectuée et ainsi répondre au besoin d'information du locataire sur :

- la nature des travaux à entreprendre dans le logement (et le cas échéant les prescriptions techniques de réalisation, « règles de l'art »)
- le nettoyage à réaliser,
- la répartition indicative du coût des travaux éventuels entre le propriétaire et le locataire.

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

Le locataire pourra alors, s'il le juge préférable, exécuter ou faire exécuter les réparations 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 correspond pas aux critères qualitatifs de ceux objet de la remise en état.

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

La visite-conseil est de nature technique et informative et ne peut avoir de valeur juridique d'engagement.

foff CP
HB

L

b) L'état des lieux

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

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.

Le locataire entrant disposera d'un délai de 20 jours, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux, pour 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 complémentaire peut-être sollicité pendant les 2 premiers mois de la 1^{ère} période de chauffage).

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

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

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

Un document listant toutes les pièces et le détail des prestations dans chacune d'elles (revêtements muraux, plafonds, revêtements de sol, vitrerie, menuiserie, serrurerie, électricité, plomberie sanitaire, chauffage) et un relevé des index des compteurs 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 en partie, par le bailleur et le locataire sortant, signé des deux parties et remis au locataire.

L'état des lieux ne peut être réalisé ni un samedi, ni un dimanche, ni un jour férié, ni en dehors des horaires d'ouverture des agences.

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

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 délais prévus, 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.

Handwritten signature and initials:
FDT CP
H3

Handwritten mark:
L

Article 3 : Calcul de l'indemnité locative

Les dégradations volontaires et délibérées entraînent la non-prise en compte de la vétusté.
Le coût de cette remise en état est en effet intégralement à la charge du locataire sortant sans minoration de coût pour vétusté sauf pour les éléments ou équipements en durée de vie dépassée, pour lesquels une minoration de 75 % sera appliquée.

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 poinçonnées ou absentes,
- pour les peintures et papiers peints : papiers peints tachés, déchirés, arrachés, crayonnés, murs avec de nombreux trous non-bouchés, plafonds tachés / marqués,
- pour les menuiseries : portes de placard cassées, portes de distribution fortement détériorées ou présentant des éclats de bois, manivelle de volet roulant manquante ou cassée,
- pour les appareils sanitaires : lavabo fêlé,
- pour l'installation électrique : interrupteurs/ prises arrachés, cordon d'interphone arraché.
- vitrerie brisée, fêlée ou avec impact.
- Equipements locatifs GAZ (raccords/flexibles/bouchons de branchement etc...)

Cette liste n'est pas exhaustive, elle n'est donnée qu'à titre d'exemple ;

a) Champ d'application de la vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée.

Le coût de 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 transformations sans accord écrit du bailleur et lorsque celles-ci entraînent un préjudice estimé par le bailleur,

Handwritten notes:
JFH CP
HB
↓

- 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 compter de la dernière date de mise en œuvre (date de mise en service du logement ou date de remplacement) des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique et une durée de neutralisation figurant dans la grille de vétusté jointe en annexe.

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'applique 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 susceptible 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 et gardent 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 élément.

Cette quote-part sera applicable à hauteur de 10% du coût global lors du remplacement de l'élément concerné.

Article 4 : Indemnités d'immobilisation du logement

L'indemnité pour immobilisation du logement, destinée à dédommager l'OPH 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.

Handwritten signatures and initials:
 H B
 H B
 H

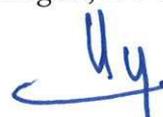
L'indemnité d'immobilisation sera évaluée selon le montant des réparations locatives calculées soit :

- 7 jours pour un montant de réparations locatives compris entre 500 et 1499 euros,
- 14 jours pour un montant de réparations locatives compris entre 1500 et 3000 euros,
- 21 jours pour un montant de réparations locatives supérieur à 3000 euros.

L'indemnité correspondra au 1/30^{ème} du loyer et charges par jour d'indisponibilité.



Angers, le 3 mai 2012



Hervé GUERIN,
Directeur général

Pour l'OPH ANGERS LOIRE HABITAT

Pour les Associations représentatives,

CLCV Confédération Logement et Cadre de Vie, 	CSF Confédération Syndicale des Familles, 	INDECOSA CGT Défense Consommateurs Salariés CGT, 
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Type d'usage	APPLICATION		Coût de la Remise en Etat
	Du taux de vétusté	De la neutralisation et de la quote-part résiduelle	
Normal	NON	NON	100% Bailleur
Anormal	OUI	OUI	Locataire/Bailleur
Abusif *	NON	NON	100% Locataire sauf si durée de vie dépassée 25 % locataire/75 % bailleur

(*) dégradations volontaires et délibérées qui restent entièrement à la charge du locataire

Handwritten signature and initials
H3

Handwritten mark

LIBELLES	DUREE DE VIE THEORIQUE (en année)	PERIODE DE NEUTRALISATION (en année)	PERIODE D'APPLICATION DES ABATTEMENTS (en année)	TAUX DE VETUSTE (par an)
PEINTURE/ REVETEMENTS MURAUX				
Murs Papiers peints	9	1	8	11,25
Murs Peinture	9	1	8	11,25
Plafond Peinture	9	1	8	11,25
Plafond Entoilage	9	1	8	11,25
Murs Entoilage	9	1	8	11,25
Porte Peinture	9	1	8	11,25
Fenêtre Peinture	9	1	8	11,25
Plinthes Peinture	9	1	8	11,25
Coffre de volet roulant Peinture	9	1	8	11,25
Radiateur Peinture	9	1	8	11,25
Tuyauterie Peinture	9	1	8	11,25
Faïence murale	25	5	20	4,5
REVETEMENTS DE SOL				
Dalles PVC	15	3	12	7,5
Lés PVC	15	3	12	7,5
Reprise de parquet stratifié	15	3	12	7,5
Reprise de parquet	25	5	20	4,5
Ponçage parquet massif	5	1	4	22,5
Vitrification parquet massif	5	1	4	22,5
Vitrification escalier massif	5	1	4	22,5
Carrelage	40	10	30	3
Moquette	Aucune indemnité locative ne pourra être retenue pour ce revêtement			
PLOMBERIE/ SANITAIRES				
Baignoire	25	7	18	5
Habillage baignoire	10	2	8	11,25
Receveur de douche	25	7	18	5
Cabine de douche	10	2	8	11,25
Porte Cabine de douche	10	2	8	11,25
Robinetterie	10	4	6	15
Vasque	25	7	18	5
Lavabo	25	7	18	5
Colonne lavabo	25	7	18	5
Réservoir de chasse porcelaine	25	7	18	5
Réservoir de chasse plastique	10	5	5	18
Cuvette WC	25	7	18	5
Evier	20	8	12	7,5
Meuble sous évier PVC	20	2	18	5
Meuble sous vasque	20	2	18	5
Fixation radiateur	30	10	20	4,5
Radiateur remplacement tête de robinet ou robinet	15	5	10	9

CP
H 13

↓

LIBELLES	DUREE DE VIE THEORIQUE (en année)	PERIODE DE NEUTRALISATION (en année)	PERIODE D'APPLICATION DES ABATTEMENTS (en année)	TAUX DE VETUSTE (par an)
MENUISERIE/VOLETS ROULANTS				
Porte intérieure	30	10	20	4,5
Porte palière	30	10	20	4,5
Porte cave/ grenier	30	10	20	4,5
Fenêtre et porte-fenêtre	30	10	20	4,5
Porte de placard	15	3	12	7,5
Rail de placard	15	3	12	7,5
Volet roulant	25	5	20	4,5
Remplacement accessoires VR (sauf sangles, manivelles, rotules)	10	5	5	18
Tablier VR	25	7	18	5
Sortie d'axe et de caisson de VR	25	7	18	5
Coffre VR	30	10	20	4,5
Enrouleur VR	10	5	5	18
Persiennes métalliques, volets battants	25	7	18	5
Jalousies PVC	15	10	5	18
Store occultant Fenêtre de toit	14	10	4	22,5
Portail de Garage	30	5	25	3,6
Bouches VMC	25	7	18	5
Grilles entrée d'air	25	7	18	5
SERRURERIE				
Bouton de Porte	15	5	10	9
Serrure 3 points	15	5	10	9
Crémone	15	5	10	9
Boîte aux lettres	15	5	10	9
ÉLECTRICITÉ				
Thermostat d'ambiance	20	10	10	9
Convecteurs	20	10	10	9
Douilles - Réglette - Eclairage	20	10	10	9
Prises - Interrupteurs	25	7	18	5
Sonnette	25	7	18	5
Coupe-circuit	25	7	18	5
Disjoncteur	25	7	18	5

Pour ANGERS LOIRE HABITAT

H. GUERIN, DG



Pour les Associations



CLCV



CSF



INDECOSA CGT