

ACCORD COLLECTIF DE LOCATION PORTANT SUR LE PATRIMOINE LOCATIF DES SOCIÉTÉS D'ILE-DE-FRANCE DU GROUPE 3F

Accord collectif, relatif à la procédure d'établissement des états des lieux au départ des locataires, et aux modalités de facturation à ces locataires des frais de remise en état des logements, conclu en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 entre les sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F d'une part et d'autre part les associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF).

Article 1 : objet de l'accord

Le présent accord a pour objet :

- de garantir la mise en location de logements en bon état d'usage et de réparations ;
- de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement ;
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés ;
- de définir la notion de vétusté et de franchise ;
- d'établir la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté applicable aux travaux nécessaires en cas d'utilisation anormale ou de dégradation ;
- d'établir la communication du présent accord aux locataires ;
- de finaliser la durée et le suivi du présent accord.

Article 2 : établissement de l'état des lieux

Conformément à l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux est établi contradictoirement lors de la remise et de la restitution des clés entre le représentant de l'une des sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F et le locataire. Ce dernier peut se faire assister par une personne de son choix, notamment par un membre d'une association de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation locative (CNCL).

Le locataire ne pouvant pas être présent à l'état des lieux pourra se faire représenter par une personne de son choix. Dans ce cas un procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux.

En cas d'absence du locataire ou de son représentant, après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice ; les frais d'huissier sont supportés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

L'état des lieux est un constat, une description de l'état d'un logement et de ses annexes, vides de toute occupation.

Pendant le premier mois de la première saison de chauffe suivant son entrée dans les lieux, le locataire peut demander que l'état des lieux d'origine soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Article 3 : information du locataire

A la réception du congé, le représentant de l'une des sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F remettra au locataire sortant un exemplaire du présent accord collectif de location, un exemplaire de la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté et le barème du coût des principaux travaux de remise en état des logements.

Un exemplaire de l'ensemble de ces documents sera adressé, après la signature de l'accord collectif, à chaque Président d'association de locataires de chacune des sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F.

Un exemplaire de l'ensemble de ces documents sera consultable par les locataires au siège des directions départementales et dans les espaces d'accueil.

Une information sera faite à tous les locataires sur la quittance dès la signature du présent accord.

Article 4 : définition des notions de vétusté, de dégradation et de franchise

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée. Elle est, conformément à l'article 1755 du code civil, à la charge du bailleur de même que les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations définies par le décret 87-712 au 26 août 1987.

L'usage normal inclut l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire.

Elle ne s'applique pas :

1. au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé sous réserve et la décote de vétusté éventuelle fixée par les compagnies d'assurances ;
2. à la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans accord formalisé du bailleur ;
3. aux conséquences d'un défaut de souscription d'assurance couvrant les risques locatifs ;
4. au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés à l'état des lieux d'entrée perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur ;
5. aux dépenses consécutives à un défaut de propreté ou d'hygiène.

La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, aucune retenue ne sera faite à l'état des lieux de sortie sauf dégradation volontaire manifeste.

Article 5 : application des abattements pour vétusté en cas d'utilisation anormale ou de dégradation

Les abattements pour vétusté sont applicables aux travaux à la charge du locataire sortant.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des équipements concernés et selon leur durée de vie, indiquée dans le tableau joint en annexe indiquant la part restant à la charge des locataires.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle de la construction du programme ou éventuellement celle des travaux de changement de l'élément concerné.

Article 6 : facturation des travaux

Lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie et, le cas échéant, lors de la visite conseil, le représentant de l'une des sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F fournira au locataire une

estimation du coût des réparations locatives établie à l'aide du bordereau de prix. Le montant estimatif des travaux mis à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille de vétusté et du barème envoyés à réception du congé.

Article 7 : la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté

Le présent accord contient une grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté permettant d'aménager les conséquences de la prise en compte de la vétusté d'un élément d'équipement, sur la

prise en charge financière par le locataire des frais de remise en état ou de réparation consécutifs aux éléments constatés dans l'état des lieux de sortie.

Cette grille contient les mentions suivantes :

1. une liste des équipements ;
2. la durée de vie de l'équipement ;
3. la durée de la franchise ;
4. le pourcentage d'abattement pour vétusté.

ABATTEMENTS POUR VETUSTE APPLICABLES EN CAS D'UTILISATION ANORMALE OU DE DEGRADATION

ÉQUIPEMENTS		DURÉE DE VIE	FRANCHISE (période sans abattement)	% ABATTEMENT PAR ANNÉE
MUR	Peinture, papier peint	7	1	14 %
	Faïence murale	16	4	8 %
SOL	Moquette, aigilleté	7	1	14 %
	Revêtement et dalles plastiques	10	1	10 %
	Parquet, carrelage, plinthe	15	9	14 %
MENUISERIE FERMETURE	Menuiserie extérieure : PVC	15	10	17 %
	Menuiserie extérieure : bois, métal	20	10	9 %
	Porte intérieure	20	9	8 %
	Porte de placard	15	9	14 %
	Serrure, quincaillerie / petit matériel électrique	11	4	13 %
	Volet, persienne, jalousie : PVC	7	4	25 %
	Volet, persienne, jalousie : bois, métal	15	4	8 %
	Volant roulant	10	4	14 %
	Volant roulant : mécanisme	8	4	20 %
PLOMBERIE SANITAIRE	Appareil sanitaire : grès / faïence	20	14	14 %
	Appareil sanitaire : inox / tôle	16	9	13 %
	Appareil sanitaire : résine	10	5	17 %
	Mobilier stratifié (meubles sous évier)	10	1	10 %
	Robinetterie et accessoires	15	4	8 %
ÉLECTRICITÉ	Tableau électrique, disjoncteur	15	5	9 %
	Appareillage électrique : prise, interphone, etc	10	4	14 %
	Convecteur	11	5	14 %
	Bouche de VMC	5	1	20 %

(1) La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.
 (2) Au delà des années de franchise

Article 8 : le règlement des litiges

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira, par écrit, la direction départementale du Groupe I3F d'Ile-de-France qui assure la gestion de son logement ou l'une des organisations signataires (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF).

Article 9 : suivi de l'accord

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les difficultés d'applications éventuelles. Ces rencontres périodiques pourront se faire dans le cadre des réunions des Conseils de Concertation Locative instituées par les sociétés du Groupe 3F d'Ile-de-France.

Article 10 : durée de l'accord

Le présent accord est conclu entre les sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F et les associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative pour une durée de cinq ans et prendra effet le 15 septembre 2008.

Il peut être dénoncé au cours de cette période par l'une des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à sa date anniversaire moyennant un préavis de trois mois.

L'accord continue, néanmoins, de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer.

Par partie, il convient d'entendre les sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F d'une part et d'autre part l'ensemble des associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative signataires du présent accord.

Paris le 28 mai 2008

Immobilière 3F
Yves Laffoucrière
Résidence Urbaine de France
Jean-Marie André
L'A.F.O.C. Paris
Christiane Pierre
La C.G.L.
Christian Péchari
La C.L.C.V.
Joëlle Grille
La C.N.L.
Henri Derrien
La C.S.F.
Madeleine Merlo