

ACCORD SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA VÉTUSTÉ DANS LE TRAITEMENT DES ÉTATS DES LIEUX ET DES RÉPARATIONS LOCATIVES

.....

Entre

TOURS HABITAT (OPH), Établissement Public à caractère Industriel et Commercial immatriculé au registre du commerce et des sociétés de TOURS sous le numéro 351 243 076, dont le siège social se situe 1 rue Maurice Bedel à TOURS (37000) et représenté par son Directeur Général en exercice, Monsieur Grégoire SIMON, domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après désigné « TOURS HABITAT » ou le « Bailleur »

D'une part,

Et

Les Associations de locataires représentatives siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

- L'AFOC, représentée par Monsieur Jean-Marc LIBRE
- La CLCV Touraine, représentée par Monsieur Jean-Charles FOURRIER, en qualité de Président
- La CNL 37, représentée par Monsieur Michel TORRO, en qualité de Président
- La CSF 37, représentée par Madame Jocelyne MOUGIN, en qualité de Mandataire
- INDECOSA CGT, représentée par Monsieur Alain DELARUE, en qualité de Vice-Président

D'autre part.

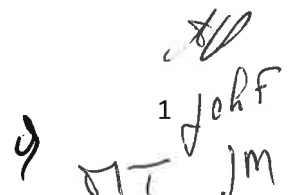
Préambule

Le présent dispositif constate que les locataires lors de leur départ du logement et TOURS HABITAT ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des relations contractuelles 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 et transparente de l'exploitation des constatations figurant sur les états des lieux.

La nature de sa clientèle, soumise parfois à une forte mobilité, conduit TOURS HABITAT à envisager une méthode qui permettra à ses locataires, quelle que soit le quartier d'implantation de leur logement, un traitement harmonisé de la procédure d'état des lieux ainsi qu'une tarification unique des réparations locatives.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :


g
JMT
1 JCHF
JM

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ACCORD

1. Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, portant application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, prévoit que les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif. Ce même décret précise que cette grille définit, à minima, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaires annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles le locataire serait tenu.
2. TOURS HABITAT appliquait jusqu'à présent une grille fondée sur des pratiques datant de juin 1994 et qui était devenue obsolète. Une actualisation s'imposait donc. La parution du décret du 30 mars 2016 a été l'occasion d'engager une révision de cette grille.
3. 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'impose 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 ou plusieurs associations 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.
4. Le présent accord a pour objectif de définir le cadre pour l'ensemble des logements gérés par TOURS HABITAT, ainsi que 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
5. Extraits des articles 6 et 7 de la loi n° 89-762 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, 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, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. [...].

JehF
Jm MT

g



Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; [...]
- 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 :

[...]

- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
 - 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 [...], sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. [...];
 - e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. [...];
 - f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. [...];
- [...].

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD


Le présent accord s'applique sur l'ensemble du patrimoine de TOURS HABITAT et à la totalité de la chose louée (ensemble des pièces du logement, annexes, garage, jardin, etc.).

ARTICLE 3 : DEFINITIONS

1. Vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usure liée à une utilisation normale de la chose louée et des éléments d'équipement. 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.


3 / ehF
JM

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 ». Ainsi, les travaux nécessaires à la remise en état pour cause de vétusté sont à la charge du bailleur. Selon l'article 1728, le locataire est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

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

2. Dégradations

Selon l'article 1732 du code civil, 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 du même code).

La dégradation s'entend d'un dégât, d'une détérioration, plus ou moins considérable, volontaire ou non, des éléments physiques 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 entraînent une usure prématurée et sont donc 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.

Les réparations rendues nécessaires par cause de dégradations consécutives à un usage anormal des lieux sont à la charge du locataire.

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.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE / DE SORTIE

1. Conformément à l'article 3-2 de la loi n°86-362 du 6 juillet 1989, 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. L'état des lieux est un constat, une description de l'état du logement et de ses annexes, bénéficiant de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel qui porte sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive. L'état des lieux décrit le logement et ses annexes et constate leur état de conservation. 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. Dans un souci de développement durable, l'état des lieux est aujourd'hui totalement dématérialisé ; les techniciens le réalisant sur tablette et transmettant par mail au locataire son exemplaire. Toutefois à la demande du locataire une version papier pourra lui être adressée par voie postale.

Jef F
Jm NT

4 9 AN

2. 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 pour le mandataire. Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix qui sera, le cas échéant, membre d'une association de locataires.
3. Dans le délai de 30 jours suivant l'établissement de l'EDL d'entrée, le locataire signale au bailleur les éventuels dysfonctionnements et désordres 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. Il est conseillé au locataire de remettre ce complément au Bailleur en main propre contre récépissé ou de l'adresser par lettre recommandée avec AR.
4. Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux de sortie entre TOURS HABITAT et le locataire, un chiffrage définitif sera présenté pour signature au locataire sortant (ou à la personne qui le représente), avec indication de la part qui lui est imputable.
5. Les états des lieux d'entrée et de sortie doivent être réalisés dans les logements et annexes.
6. Le Bailleur s'oblige à noter les remarques et observations susceptibles d'être faites par le locataire sur l'état des lieux d'entrée et de sortie, et à s'assurer de la clarté et de l'intelligibilité de la rédaction électronique (ou manuscrite).
7. Conformément à la réglementation en vigueur, en cas de désaccord entre bailleur et locataire, il sera fait appel à un huissier de justice pour établir l'EDL, le coût étant supporté à part égale par les deux parties.
8. En cas d'absence d'un élément du logement lors de l'état des lieux de sortie, son remplacement sera facturé au locataire sans abattement pour vétusté.
9. Les enlèvements nécessaires suite à des transformations (adjonction ou extension) de la chose louée seront facturés sans application de la vétusté.

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

1. Modalités d'application de la vétusté

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, listés dans le tableau ci-après.

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 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.

AV
5 *JeHF*
Jm

2. Grille de vétusté

| Equipement | Durée de vie (année) | Franchise (année) | Abattement annuel (%) |
|--------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| REVETEMENTS MURAUX, PLAFONDS et BOISERIES | | | |
| Peinture | 7 | 2 | 20 |
| Papier peint | 7 | 2 | 20 |
| Faïence | 20 | 10 | 10 |
| REVETEMENTS DE SOL | | | |
| Revêtements plastiques | 10 | 2 | 13 |
| Carrelage | 25 | 10 | 7 |
| Parquet | 25 | 5 | 5 |
| Revêtements textiles | 7 | 2 | 20 |
| MENUISERIES | | | |
| Portes de placards | 10 | 3 | 14 |
| Portes intérieures | 20 | 5 | 7 |
| ELECTRICITE | | | |
| Prises de courant, prise TV, interrupteur | 20 | 5 | 7 |
| Combinés interphone | 15 | 5 | 10 |
| PLOMBERIE | | | |
| Appareils sanitaires | 20 | 7 | 8 |
| Meuble évier et tablier de baignoire | 10 | 3 | 14 |

Il est ici précisé que, quelle que soit la vétusté appliquée aux équipements, il appartient quoi qu'il en soit toujours aux locataires d'effectuer le nettoyage et le lessivage des équipements.

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 TOURS 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'antenne concernée.

ARTICLE 6 : 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.

Un exemplaire de l'accord complet sera mis en ligne sur le site internet de TOURS HABITAT et tenu à la disposition des locataires au siège de TOURS HABITAT ;

Le locataire pourra en demander communication à tout moment pendant la durée du bail.

Un courrier d'information sera adressé à tous les locataires afin de les avertir de la mise en place du présent accord.

ARTICLE 7 : DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD

Le présent accord est applicable pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} Janvier 2019, renouvelable annuellement par tacite reconduction.

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 accord seraient maintenus pour une durée de 12 mois à compter de la dénonciation.

ARTICLE 8 : MODIFICATION DE L'ACCORD

Le présent accord pourra être mis à jour à tout moment en cas d'évolution législative et réglementaire. Il pourra également être modifié à tout moment par voie d'avenant d'un commun accord entre les parties ou conformément aux dispositions des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

ARTICLE 9 :

Le présent accord comporte 8 pages.

8
7
JMF
JM

Fait à TOURS, en 6 exemplaires, le 03 OCT 2018


TOURS HABITAT
Le Directeur Général


G.SIMON

La CLCV Touraine, représentée par Monsieur Jean-Charles FOURRIER, en qualité de Président



La CNL 37, représentée par Monsieur Michel TORRO, en qualité de Président



La CSF 37, représentée par Madame Jocelyne MOUGIN, en qualité de Présidente



INDECOSA CGT, représentée par Monsieur Alain DELARUE, en qualité de Président



L'AFOC, non signataire