

ACCORD COLLECTIF RELATIF A LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX ET A L'APPLICATION DE LA VETUSTE



Maison des associations
31 rue du Cormier
17100 SAINTES



association pour
l'INformation et la DEFense
des COnsommateurs SALariés

6, rue Albert 1^{er} - 17025 LA ROCHELLE cedex 1
Tél. 05.46.34.72.47 - Fax 05.46.41.94.12

Courriel : indecosacgt17@anadoo.fr
Blog : indecosa-cgt-17.over-blog.com



SOCIETE D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE

52 COURS GENET – BP 70 171 – 17116 SAINTES CEDEX – Tél. : 05 46 93 79 51 – FAX : 05 46 93 40 98 – semis@semis-ophlm.com

SAEM AU CAPITAL DE 1 937 300 € – RC SAINTES B 526 080 023 (60 B 2) – N° SIRET 526 080 023 00033 - CODE APE 702 A
SIEGE SOCIAL : HOTEL DE VILLE DE SAINTES

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,
- ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 p. 100 des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

Le bailleur est obligé, notamment, de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire les réparations autres que locatives.

Le locataire est obligé, notamment, d'user paisiblement des locaux loués, de répondre des dégradations et pertes dans les locaux dont il a la jouissance exclusive et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Ce décret précise que : « *sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.*

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret. »

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1- Objet

Le présent accord a pour objet de préciser les modalités de définition et de prise en charge des éventuels travaux de remise en état du logement lors du départ du locataire sans déroger aux dispositions des lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitées. Il prend effet à compter du 1er janvier 2016.

Article 2 - Visite-conseil contradictoire.

La visite-conseil contradictoire, préalablement à l'élaboration de l'état des lieux de sortie, permet la sensibilisation et l'information du locataire grâce à :

- une première appréciation de la nature des travaux à effectuer,
- une estimation financière de ces travaux à l'aide de barèmes de prix de travaux fournis à réception du congé.

Sans lui donner un caractère systématique, le bailleur procède à la visite conseil contradictoire aussi souvent que possible sauf refus du locataire. La visite-conseil est de nature technique et pédagogique et ne peut avoir de valeur juridique.

Article 3 – Information du locataire

Les locataires actuels seront informés du présent accord par envoi postal.
Cet accord sera remis à chaque locataire ayant donné congé.

Article 4 - Champ d'application

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une estimation éventuelle du coût des travaux de remise en état du logement.

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et le locataire sortant selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal ou un usage anormal (Voir liste indicative des réparations consécutives à un usage normal ou anormal).

En référence à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée ; elle est à la charge du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure.

La vétusté ne s'applique pas :

- Aux dégradations volontaires et délibérées.
- Au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés à l'état des lieux entrant perdus ou déposés par le locataire.
- Au défaut de propreté ou d'hygiène.
- A l'évacuation des encombrants (mobilier ou déchets laissés dans les lieux)
- Au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé.
- A la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation.

Le coût de cette remise en état est entièrement à la charge du locataire sortant sans minoration de coût pour vétusté.

Les dégradations volontaires et délibérées sont strictement caractérisées par la dégradation généralisée des équipements ou des matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement (tapisseries tachées, arrachées, taches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, cassés, tordus, manquants...)

Restent également à la charge du locataire, les réparations ayant le caractère de réparations locatives tel que précise le décret 87-712 du 26 août 1987 qui définit dans son article 1^{er} et dans son annexe les travaux d'entretien courant et les menues réparations locatives .

Article 5- Usage normal

Les équipements et les matériaux du logement dont il est fait un usage normal et qui sont maintenus en bon état d'entretien courant et de réparations locatives, ne font pas l'objet de travaux de remise en état pendant leur durée de vie théorique.

Le coût de la remise en état des équipements et des matériaux dégradés par vétusté et/ou ayant fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge du bailleur. Il en est de même pour les travaux occasionnés 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.

Article 6 - Usage anormal

L'usage anormal correspond à tout ce qui ne peut pas être assimilé à un usage normal et est caractérisé par des dégradations qui sont de type accidentel et n'ont pas de caractère systématique ni volontaire ou délibéré.

Le coût de remise en état est partagé entre le bailleur et le locataire sortant selon les modalités suivantes :

6.1 – Vétusté

Le coût de remise en état, à la charge du locataire sortant, est minoré par un taux de vétusté, défini à l'article 6, tenant compte de la durée de vie théorique, de la période de neutralisation et de l'âge des équipements et des matériaux concernés (Voir grille de vétusté en annexe).

6.2 – Neutralisation /Franchise

Les taux de vétusté s'appliquent après une période de neutralisation, définie à l'article 6, pendant laquelle le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant (Voir grille de vétusté en annexe).

6.3 - Quote part résiduelle

Une quote part résiduelle, égale à un pourcentage du montant des travaux de remise en état et définie à l'article 6, demeure, dans tous les cas, à la charge du locataire sortant (Voir grille de vétusté en annexe).

Toutefois, la quote part résiduelle est supprimée dans le cas d'une occupation d'un logement par le même locataire pendant une période égale ou supérieure à 15 ans.

Article 7 – liste des équipements et des matériaux concernés :

EQUIPEMENTS		DUREE DE VIE THEORIQUE (années)	PERIODE DE NEUTRALISATION franchise (années)	QUOTE-PART RESIDUELLE (en %)	% D'ABATTEMENT PAR ANNEE APRES FRANCHISE
EXTERIEUR	Eléments de clôture, descente EP (=d'eaux pluviales)	15	10	10%	10%
MUR	Peinture, papier peint	7	2	10%	15%
	Toile de verre	15	5	10%	15%
	Faïence murale	20	5	20%	8%
SOL	revêtement de sol plastique (dalles ou lés)	10	2	15%	10%
	carrelage	20	5	20%	5%
	parquet	20	5	20%	5%
MENUISERIE - FERMETURE	Menuiserie extérieure : PVC, bois, alu, métal	20	10	20%	5%
	Porte intérieure	20	5	15%	5%
	Porte de placard	10	2	10%	10%
	Serrure, quincaillerie	15	3	15%	10%
	Matériel électrique	15	5	15%	5%
	Volet, volet roulant, persienne, jalousie : PVC, bois, métal, alu	10	3	15%	10%
	Volet roulant : mécanisme	10	3	15%	10%
PLOMBERIE- SANITAIRE- CHAUFFAGE	Appareil sanitaire : grès/faïence	20	7	20%	5%
	Appareil sanitaire : inox	15	3	15%	8%
	Appareil sanitaire : résine	25	8	25%	5%
	Mobilier stratifié (meuble sous évier / lavabo)	10	2	10%	10%
	Robinetterie et accessoires (y compris cabine de douche, pare douche)	15	5	15%	10%
	Radiateur	20	5	20%	5%
	Chauffe bain - chauffe-eau	10	3	20%	10%
	Chaudière	15	5	20%	10%
ELECTRICITE	Organes de réglage du chauffage	10	2	10%	10%
	Tableau électrique, disjoncteur	20	10	25%	5%
	Appareillage électrique : prise, interphone, etc..	10	3	15%	5%
	Radiateur, convecteur	10	3	15%	12%
	Organes de réglage du chauffage	10	3	10%	12%
	Grille ou bouche de VMC	5	2	10%	5%
	Ballon ECS	10	3	15%	12%

L'âge des équipements et des matériaux, notamment les peintures et papiers peints, et leur période de neutralisation sont comptés à partir de la date d'installation ou de remplacement des éléments concernés portée sur les états des lieux.

A défaut la date prise en compte pour déterminer l'âge des équipements et des matériaux à remplacer ainsi que la période de neutralisation est celle de la date de mise en service du logement.

Il est rappelé que le défaut d'entretien courant et de menues réparations est à la charge du locataire sortant.

Article 8 - Modalités de suivi

Les réunions organisées dans le cadre du Plan de Concertation Locative sont l'occasion d'évaluer les termes du présent accord et notamment d'apprécier les difficultés pratiques de mise en œuvre des différentes dispositions prévues et de proposer des améliorations.

En cas de désaccord ou contestation sur la nature de la responsabilité, le coût des frais imputés à un habitant une solution amiable est recherchée dans le cadre des réunions du Plan de Concertation Locative

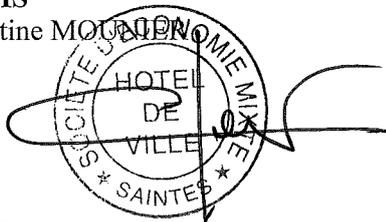
Article 9 – Durée

Le présent accord est conclu pour une durée de deux ans. A l'issue de cette période, il fait l'objet d'une évaluation des dispositions.

A l'issue de cette période de deux ans, il est renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf demande de modification ou de dénonciation, par l'une ou l'autre des parties.

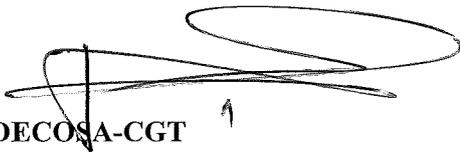
Pour La SEMIS

Madame Christine MOUROU
Directrice



Pour La CLCV

Monsieur Joseph REUNGOAT, président de la CLCV Saintes



Pour L'INDECOSA-CGT

Monsieur Alain COUDIN, président de l'INDECOSA-CGT 17



CLCV
Consommation - Logement
Cadre de Vie
Maison des Associations
31, Rue du Cormier
17100 SAINTES