

Accord collectif portant sur
les modalités d'application de la vétusté
lors de la procédure d'état des lieux

Signé le 04 mai 2017

Accord collectif portant
sur les modalités d'application de la vétusté
lors de la procédure d'état des lieux

Entre :

Les organismes d'habitations à loyer modéré :

- Harmonie Habitat,
- Espace Domicile,
- Atlantique Habitations,
- Habitat 44,
- Nantes Métropole Habitat,
- La Nantaise d'Habitations,
- Logi-Ouest,
- Silène,
- Immobilière Podeliha,
- CIF Coopérative
- Groupe Gambetta

ci-après désignés par le bailleur,

D'une part,

Et :

Les associations de locataires représentatives siégeant à la Commission nationale de concertation :

- Association Force Ouvrière Consommateurs
- La Confédération Générale du Logement,
- La Confédération Syndicale des Familles,
- L'Union départementale de la Consommation Logement et Cadre de Vie,

D'autre part,

Attendu que :

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.

La vétusté est définie 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.

Le décret du 30 mars 2016 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. Le décret précise que cette grille 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.

Les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique avaient déjà conclu un accord vétusté avec les associations de locataires, signé le 10 septembre 2001. La parution du décret du 30 mars 2016 a été l'occasion d'engager une révision de cet accord vétusté,

Le présent accord résulte de modifications adoptées d'un commun accord par les organismes d'Hlm et les associations en mai 2017.

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 au plus tard au 1^{er} octobre 2017.

Il a vocation à servir de référence lors des états des lieux à la sortie du logement.

Article 2 - Visite-conseil

La visite-conseil, 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 titre indicatif à l'aide de barèmes de prix de travaux propres à chaque bailleur, chaque fois que les conditions le permettent (délais et conditions matérielles).

La visite-conseil évite les conflits qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie et conduit souvent à une diminution sensible des dépenses réelles, tant pour le locataire que le bailleur.

La visite-conseil sera proposée systématiquement par le bailleur au locataire. La visite-conseil est de nature technique et pédagogique et ne peut avoir de valeur juridique.

Article 3 - Champ d'application

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant en comparaison de l'état des lieux entrant, 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.

Les dégradations volontaires et délibérées sont exclues du champ d'application du présent accord. 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 arrachées, taches multiples et projections répandues sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus, etc...).

Article 4 - 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 5 - Usage anormal

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

A titre d'exemple :

- moisissures associées à l'obturation des grilles de ventilation,
- éclat baignoire, lavabo,
- peintures et papiers peints dégradés par des chocs et/ou tâches,
- peinture des radiateurs écaillée sous l'effet de choc,
- peinture de couleur agressive et choquante,
- trous de chevilles, vis et crochets multiples,
- rayures et tâches et/ou déchirures des moquettes et/ou dalles PVC,
- choc des portes et déformations,
-

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

5.1 - 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).

5.2 - Neutralisation Les taux de vétusté s'appliquent après une période de neutralisation, déclinée 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).

Article 6 - Liste des équipements et des matériaux concernés

	Catégories d'ouvrage	Durée de vie théorique	Période de neutralisation	Taux de vétusté
Sol	Revêtements de sol textiles	10 ans	1 an	10,0 %
	Revêtements de sol plastiques, parquets stratifiés et plinthes	15 ans	2 ans	6,9 %
	Carrelages, parquets et plinthes	20 ans	3 ans	5,3 %
Plomberie	Robinetterie	15 ans	2 ans	6,9 %
	Appareils sanitaires	20 ans	3 ans	5,3 %
	Chauffage (petits équipements), canalisations, évacuation	20 ans	3 ans	5,3 %
	Meubles sous-évier, Tabliers de baignoire Appareils de cuisson	10 ans	1 an	10,0 %
	Quincaillerie, serrurerie Petit matériel électrique (interphone, domotique...)	15 ans	2 ans	6,9 %
Menuiserie, occultations	Occultations textiles	10 ans	1 an	6,9 %
	Volets, persiennes... Menuiseries (portes, fenêtres)	20 ans	3 ans	5,3%
	Peintures et papiers peints	8 ans	1 an	12,9%
	Clôtures	10 ans	1 an	10,0 %

L'âge des équipements et des matériaux et leur période de neutralisation sont comptés à partir de la date d'installation ou de remplacement des éléments concernés. A défaut de connaître la date précise de l'installation des matériaux, la date prise en compte pour déterminer l'âge des équipements et des matériaux à remplacer est celle de la 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 7 - Modalités de suivi

Une évaluation de la mise en œuvre du présent accord peut être réalisée au sein des Conseils de concertation locative.

Article 8 - Durée

Le présent accord est conclu pour une durée de cinq ans.

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

Fait à NANTES, en 16 exemplaires originaux, le 04 mai 2017

Harmonie Habitat



Espace Domicile



Atlantique Habitations



Habitat 44



Nantes Métropole Habitat



CIF Coopérative



La Nantaise d'Habitations



Logi-Ouest



Silène



Immobilière Podeliha



Groupe Gambetta



Consommation Logement et Cadre de Vie



Confédération Syndicale des Familles



Association Force Ouvrière Consommateurs



Confédération Générale du Logement



Annexe

à l'accord collectif portant sur les modalités d'application de la vétusté du 04 mai 2017

Tableau synoptique

Type d'usage	Application		Coût
	du taux de vétusté	de la neutralisation	de la remise en état
Normal	NON	NON	100 % bailleur
Anormal	OUI	OUI	locataire/bailleur

Grille de vétusté

Les coefficients affichés dans le tableau ci-dessous incluent la période de neutralisation, et le taux de vétusté

Durée de vie théorique	Période de neutralisation	Taux de vétusté	Part des travaux de remise en état du logement à la charge du locataire en cas d'usage anormal																			
			Age des matériaux ou des équipements concernés (année révolue)																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
8 ans	1 an	12,9%	1,00	0,87	0,74	0,61	0,49	0,36	0,23	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10 ans	1 an	10,0%	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
15 ans	2 ans	6,9%	1,00	1,00	0,93	0,86	0,79	0,72	0,65	0,58	0,52	0,45	0,38	0,31	0,24	0,17	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	
20 ans	3 ans	5,3%	1,00	1,00	1,00	0,95	0,89	0,84	0,79	0,74	0,68	0,63	0,58	0,52	0,47	0,42	0,36	0,31	0,26	0,21	0,15	0,10