

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

Signé le 10 septembre 2001

Commission mixte HLM - Habitants de la Loire Atlantique

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 :

- Le Home Atlantique,
- Espace Domicile Saint Nazaire,
- Loire Atlantique Habitations,
- S.A. des Marches de l'Ouest,
- OPAC 44,
- Nantes Habitat,
- La Nantaise d'Habitations,
- Logi-Ouest,
- Saint Nazaire Habitats,

ci-après désignés par le bailleur,

D'une part,

Et :

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

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

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,
- 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.

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 2002.

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 l'aide de barèmes de prix de travaux propres à chaque bailleur.

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.

Sans lui donner un caractère systématique, le bailleur procède à la visite-conseil aussi souvent que possible. 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, 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).

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 produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus).

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 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 :

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, 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).

5.3 - Franchise

Une franchise, 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 franchise 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 6 - Liste des équipements et des matériaux concernés

Catégories d'ouvrage	Durée de vie théorique	Période de neutralisation	Franchise	Taux vétusté
Aiguilletés	7 ans	1 an	10 %	15,0 %
Revêtements de sol textiles	10 ans	1 an	10 %	10,0 %
Revêtements de sol plastiques	15 ans	2 ans	10 %	6,9 %
Carrelages, parquets	20 ans	3 ans	10 %	5,3 %
Robinetterie	15 ans	2 ans	10 %	6,9 %
Appareils sanitaires	20 ans	3 ans	10 %	5,3 %
Réservoirs d'eau plastiques	10 ans	1 an	10 %	10,0 %
Meubles sous-évier, Jupes de baignoire Appareils de cuisson	10 ans	1 an	10 %	10,0 %
Quincaillerie, serrurerie Petit matériel électrique	15 ans	2 ans	10 %	6,9 %
Occultations textiles	10 ans	1 an	10 %	6,9 %
Autres occultations	20 ans	3 ans	10 %	5,3 %
Sangles extérieures textiles	100 % à la charge du bailleur			
Peintures et papiers peints	12 ans	1 an	10 %	8,2 %
Plomberie, chauffage, canalisations, évacuation	20 ans	3 ans	10 %	5,3 %

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 fiches-logement individuelles établies par le bailleur. A défaut de présentation de cette fiche, la date prise en compte pour déterminer l'âge des équipements et des matériaux à remplacer et 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 7 - Peintures et papiers peints

La remise en état des peintures et des papiers peints fait l'objet des règles spécifiques suivantes :

7.1 - Abaissement de la durée de vie théorique :

A l'issue de chaque période d'un an à compter de la date de signature du présent accord, la durée de vie théorique des peintures et papiers peints de 12 ans est abaissée d'un an soit :

- au 01 janvier 2003 : 11 ans,
- au 01 janvier 2004 : 10 ans,
- au 01 janvier 2005 : 9 ans,
- au 01 janvier 2006 : 8 ans.

7.2 - Dispositions spécifiques à Nantes Habitat :

La durée de vie théorique des peintures et papiers retenue par Nantes Habitat demeure de 12 ans pendant une période de deux ans à compter de la signature du présent accord.

A l'issue de cette période de deux ans, Nantes Habitat s'engage à revoir la durée de vie théorique des peintures et papiers peints.

7.3 - Autres dispositions :

A l'issue de la visite-conseil et avant l'état des lieux contradictoire, le locataire sortant peut rendre les plafonds et menuiseries prêts à peindre et les murs et cloisons prêts à tapisser correspondant au décollage des papiers peints dégradés, à la préparation des supports (rebouchage et ponçage), au ponçage et à la remise en propreté des plafonds et menuiseries.

Le bailleur peut fournir les peintures et les papiers peints au locataire entrant dans la limite d'un bordereau de prix fourni par le bailleur. La pose est alors assurée par le locataire entrant dans les règles de l'art.

Article 8 - Modalités de suivi

La commission mixte HLM-Habitants se réunit tous les six mois sur convocation de son secrétariat. Ces réunions de suivi ont pour objectif 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.

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 notamment des dispositions sur les peintures et papiers peints.

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.

Fait à NANTES, en 14 exemplaires originaux, le 10 septembre 2001

Le Home Atlantique

Loire Atlantique Habitations

OPAC 44

La Nantaise d'Habitations

Saint Nazaire Habitats

Confédération Générale du Logement

Confédération Syndicale des Familles

Espace Domicile Saint Nazaire

S.A. des Marchés de l'Ouest

Nantes Habitat

Logi-Ouest

Confédération Nationale du Logement

Union départementale de la Consommation
Logement et Cadre de Vie

Liste indicative des réparations consécutives à un usage normal ou anormal

Liste indicative des réparations locatives consécutives à un usage normal	anormal
Infiltrations d'eau	
Moisissures associées aux ponts thermiques de certains bâtiments et/ou à un défaut de ventilation	Moisissures associées à l'obturation des grilles de ventilation mécanique
Décollement des dalles PVC du à la condensation du tuyau d'arrivée d'eau froide	Eclat baignoire, lavabo (réparation facturée)
Plafond jauni ou peu taché	Plafond taches multiples
Peintures et papiers peints jaunis par le soleil et/ou dégradés par quelques taches et/ou traces (traces des décorations accrochées au mur, des rideaux...)	Peintures et papiers peints dégradés par des chocs et/ou taches multiples (tête de lit...)
Peinture des radiateurs écaillée sous l'effet de la chaleur	Peinture des radiateurs écaillée sous l'effet de choc
Peinture	Peinture de couleur agressive et choquante
Trous de chevilles, vis et crochets peu nombreux (tringles à rideaux...)	Trous de chevilles, vis et crochets multiples
Marques des pieds de meubles sur les moquettes et/ou dalles PVC	Rayures importantes et/ou déchirures des moquettes et/ou dalles PVC
Corrosion des siphons	Manivelle de volets roulants
Portes rayant les sols et/ou les dégradant	Serrure d'entrée grippée
Usure prématurée au droit de passages fréquents	Choc des portes et déformations en l'absence de butées