

Accord portant sur les modalités de prise en charge des éventuels travaux et de l'application de la vétusté lors de la procédure d'état des lieux sortant

Accord portant sur les modalités de définition et de prise en charge des éventuels travaux de remise en état du logement lors du départ du locataire et d'application de la vétusté.

Entre :

Dordogne Habitat,

D'une part,

Et :

Les associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locatif,

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 des accords collectifs locaux portant notamment sur la grille de vétusté.

Les articles 6 et 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 disposent 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.

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, n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n° 87-712 du 26 août 1987 précités. Il prend effet au 1^{er} mars 2016.

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 du barème de prix annexé à cet accord.

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 pour 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 évaluation du coût des travaux éventuels 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 définis à l'article 5 et 6 suivants.

Les dégradations volontaires et délibérées, définies à l'article 4 suivant, 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.

Article 4 – Dégradations volontaires

Les dégradations volontaires et délibérées sont 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, équipements ou éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus...).

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 7, tenant compte de la durée de vie théorique, de la période de neutralisation, de l'âge des équipements et des matériaux concernés et du barème en vigueur établi par Dordogne Habitat, sous sa responsabilité, annexé à cet accord.

6.2 - Neutralisation

Les taux de vétusté s'appliquent après une période de neutralisation, définie à l'article 7, pendant laquelle le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant.

Article 7 – Taux de vétusté

Liste des équipements et des matériaux concernés

Catégorie d'ouvrage	Durée de vie théorique	Période de neutralisation	Taux de vétusté
PEINTURE ET PAPIER PEINT	8 ans	1 an	20%
REVETEMENTS DE SOL	8 ans	1 an	20%
CARRELAGE FAIENCE	20 ans	5 ans	5%
ELECTRICITE	20 ans	5 ans	5%
ROBINETTERIE	15 ans	2 ans	10%
APPAREILS SANITAIRES	20 ans	5 ans	5%
MEUBLES SOUS EVIER	8 ans	1 an	20%
CHAUFFAGE	20 ans	5 ans	5%
MENUISERIE	20 ans	5 ans	5%
SERRURERIE	15 ans	2 ans	10%
VITRERIE			
NETTOYAGE			
EXTERIEURS			

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. A défaut de présentation, par le bailleur, d'éléments relatifs à cette date, la date prise en compte pour déterminer l'âge des équipements et des matériaux à remplacer 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 – Détermination et révision des prix du barème de remise en état des logements

Le barème est établi à partir du montant moyen des lignes des bordereaux de prix des marchés à bon de commande en cours pour les travaux faisant l'objet d'un marché et suivant le prix moyen constaté pour les travaux hors marché.

La révision des prix se fait à chaque renouvellement des marchés à bon de commande :

- à partir du montant moyen des lignes des nouveaux bordereaux de prix, pour les postes sur marché,
- de façon triennale, indexée sur l'indice BT 01, pour les postes hors marché. L'indice BT 01 de départ à prendre en compte pour la révision est celui d'août 2015 publié au J.O. du 21 novembre 2015 (104.50).

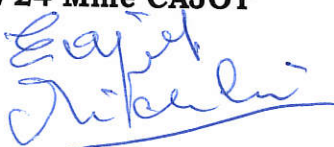
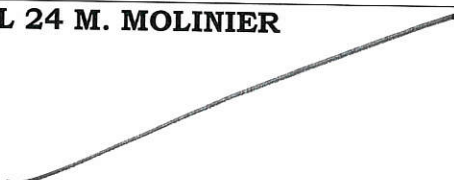
Article 9 – Durée

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée. Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Dordogne Habitat. La dénonciation prend effet à l'expiration du troisième mois qui suit la réception de la lettre recommandée. L'accord continue, néanmoins de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer, ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Fait à Coulounieix-Chamiers le 04 février 2016

Les signataires :

Les Associations :

Le Clos des Musiciens M. LORENZO 	Hello Les Moulineaux Mme BESSOUS  24700 MONTFON MENESTÉROL 06 82 71 67 93
CNL 24 Mme LABRUNIE 	CNL 24 Mme CAJOT 
CNL 24 M. MOLINIER 	Mieux Vivre à Pagot Mme ANDRIEUX 

Dordogne Habitat :



Directrice Générale

Séverine GENNIEREY

