

## ACCORD RELATIF AUX ETATS DES LIEUX ET AUX REPARATIONS LOCATIVES

### Rappel des dispositions législatives et réglementaires :

L'article 42 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dispose que :

- Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires un accord collectif portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur ..., la grille de vétusté, ...
- Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :
  - soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation présentes dans le patrimoine du bailleur,
  - soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration de l'organisme,
  - soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord,
- Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils sont rejetés par écrit par au moins 50 % des locataires concernés par l'accord dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

Le présent accord est établi

Entre les associations représentant les locataires, ci-après désignées :

- Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),
- Confédération Syndicale des Familles (CSF),

Et Manche Habitat, Office Public de l'Habitat immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Coutances sous le numéro 275 000 024, représenté par Monsieur Hervé Desplanques, Directeur Général, et ci-après désigné « propriétaire ».

Il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 Objet de l'accord**

Le présent accord a pour objet de définir pour l'ensemble du patrimoine de Manche Habitat :

- les règles d'établissement des états des lieux en matière de réparations locatives,

- les notions de vétusté et de dégradation,
- les grilles de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement,
- les modalités d'évaluation des réparations locatives.

## **Article 2 Obligations du bailleur et du locataire**

### Le bailleur

Conformément à l'article 6 de la loi n° 89-462, 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- « de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement » et « 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 » (Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

### Le locataire

Conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462, le locataire est notamment obligé :

- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- 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 ;
- 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 en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux ;
- 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 3 Etablissement des états des lieux**

Conformément à l'article 3 de la loi n° 89-462, lors de l'entrée dans les lieux et de la sortie du logement, le bailleur et le locataire doivent obligatoirement effectuer un état des lieux d'entrée et de sortie. Ils doivent être effectués contradictoirement entre les deux parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement, il l'est sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux est un constat qui décrit l'état du logement, de ses revêtements et de ses équipements ainsi que celui de ses annexes (cave, garages, jardins, ...).

Il doit être établi dans un logement vide de toute occupation.

Il doit être rédigé le plus précisément possible.

L'état des lieux de sortie est établi en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée.

#### **3.1. L'état des lieux d'entrée**

Lors de la remise des clés et avant toute occupation du logement, l'état des locaux est constaté, dans de bonnes conditions d'éclairage, entre le représentant de Manche Habitat et les locataires. Le logement doit être totalement vide (annexes comprises : caves, garages, etc.).

Il est rappelé que « *s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur (le locataire) est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* » (article 1731 du Code Civil).

En cas d'avenant au contrat initial, suite à une modification de la composition familiale ou en cas de transfert de bail dans le cadre du droit au maintien dans les lieux, le bailleur communique une copie de l'état des lieux d'entrée sur simple demande, l'état des lieux initial faisant foi entre les parties.

A noter que :

- « *pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage (cf. Article 3 de la loi du 6 juillet 1989).*
- En outre, le locataire dispose d'un délai de 21 jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée pour signaler au bailleur, par lettre recommandée avec A.R., les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

### **3.2. Visite conseil – Etat des lieux préalable**

Pendant la période courant entre l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ et au plus tard quinze jours avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, Manche Habitat s'engage à proposer au locataire « sortant » d'effectuer une « visite conseil » afin que ce dernier puisse restituer son logement dans des conditions optimales.

Cette visite, réalisée sur site par un représentant de Manche Habitat, n'a aucun caractère contractuel mais elle permettra d'informer avec précision le locataire sur l'état de ses droits et obligations.

L'objectif de ces démarches est également d'indiquer, au locataire sortant, les réparations qui seront vraisemblablement à sa charge (en tenant compte de la vétusté s'il y a lieu) s'il n'y remédie pas. Une évaluation des coûts de remise en état sera donnée à cette occasion.

Dans tous les cas, les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de ces conseils sont réalisés selon les prescriptions d'usage. A défaut, les désordres seraient imputés lors de la sortie.

Il est rappelé que les démarches de « visite conseil » (également appelée « Pré-visite en cas d'échange) ne peuvent, en aucun cas, avoir de valeur contractuelle. En effet, elles sont effectuées dans un logement occupé : en présence de mobilier, certaines dégradations peuvent rester cachées. En outre, des détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date de l'état des lieux, notamment à l'occasion du déménagement.

Il est rappelé que dans le cadre de l'instruction des demandes d'échange de logement, le rapport de pré-visite est un élément pris en compte par la Commission d'Attribution des Logements pour éventuellement conditionner l'échange à une remise en état du logement quitté.

### **3.3. L'état des lieux de sortie**

Il est effectué à la restitution des clés et dans un logement totalement vide (annexes comprises : caves, garages, etc.) dans de bonnes conditions d'éclairage par des représentants de Manche Habitat.

Les documents contractuels seront remis sur place à la fin de l'état des lieux.

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée, permet de déterminer les travaux nécessaires à la remise en état du logement, y compris ses équipements et ses embellissements. Il doit être réalisé pendant la durée du préavis et au plus tard le dernier jour du préavis.

En cas d'occupation sans droit ni titre, il sera réalisé le jour de l'expulsion ou à la remise des clés par l'occupant.

Le constat d'état des lieux de sortie doit être signé des deux parties.

Si une impossibilité technique ou un report de rendez-vous de la part de Manche Habitat survient, l'état des lieux est reporté sans modification du délai de préavis.

S'il existe un désaccord, le congé est reporté, le locataire garde les clés du logement, un constat d'huissier est engagé aux frais partagés entre le bailleur et le locataire.

En cas d'absence d'état des lieux d'entrée, Manche Habitat peut se prévaloir d'avoir remis au locataire un logement en bon état.

#### **Article 4 Les réparations locatives**

Lors de son départ, le locataire est tenu de rendre les locaux en bon état de réparations locatives. 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 décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Le locataire est entièrement responsable des dégradations de la chose louée qui proviennent de sa faute, que cette faute consiste en des actes de vandalisme, en un usage anormal parce que non conforme à la destination de la chose louée sans l'autorisation expresse du propriétaire ou en un défaut d'entretien. Il est ainsi responsable des transformations effectuées sans autorisation du bailleur.

Le locataire ne peut être tenu des réparations qui ne sont occasionnées que par la vétusté ou de la réparation de dommages mineurs qui proviennent d'un usage normal des lieux et qui ne font pas ressortir un manque de soin ou de précaution de sa part.

Le coût des réparations locatives est déterminé à partir du barème forfaitaire des réparations locatives approuvé par le Conseil d'Administration de Manche Habitat. Ce barème est établi à partir des prix des marchés passés avec les entreprises prestataires. En cas de contestation de ce barème par le locataire, le coût des réparations locatives sera déterminé en fonction de devis spécifiques établis par des entreprises agréées par Manche Habitat.

La facturation des réparations locatives prendra en compte la vétusté selon les règles établies par le présent accord.

#### **Article 5 Evaluation de la vétusté**

La vétusté s'entend comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal de matériaux et éléments d'équipement dont est constitué l'immeuble ou le logement. Elle est la conséquence de l'usage normal de la chose louée : elle est à la charge du bailleur.

La grille de vétusté permet de définir les modalités de prise en compte éventuelle de la vétusté dans l'évaluation des réparations locatives, de donner pour les seuls besoins de cette évaluation une durée de vie théorique des matériaux et équipements susceptibles de subir une vétusté, et de coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives.

Il est convenu dans le présent accord que la grille de vétusté est appliquée pour les papiers peints, peintures, les sols et les équipements sanitaires.

Les modalités d'application de cette grille sont annexées au présent accord.

### **Article 6 Information**

Manche Habitat informera tous les locataires de la signature du présent accord et de la possibilité d'en obtenir un exemplaire sur simple demande.

Le présent accord sera publié sur le site Internet de Manche Habitat.

Un exemplaire de l'accord sera remis à chaque nouveau locataire lors de la signature de son nouveau bail.

### **Article 7 Bilan**

Un bilan, portant sur les sommes réclamées aux locataires au titre des réparations locatives, lors de leur départ, est établi chaque année par Manche Habitat.

Ce bilan est porté à la connaissance du Conseil de Concertation Locative.

### **Article 8 Résiliation**

Le présent accord peut être dénoncé à tout moment par Manche Habitat ou par les deux associations représentant les locataires signataires du présent accord.

### **Article 9 Application**

Compte tenu du planning de mise en œuvre de l'informatisation des états des lieux par secteurs géographiques, le présent accord sera applicable progressivement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012 pour une couverture de l'ensemble du patrimoine de Manche Habitat au plus tard en mars 2013.

Fait à Saint-Lô, le 12 juillet 2012

Pour les associations  
représentant les locataires,

Pour Manche Habitat,  
Le directeur général

Pour la CLCV :

Jacques GESBERT  
Pierre-Henri SEGOUIN  
Jean-Paul SEGOUIN

Pour la CSF :

Michèle LEMAUX  
Marie-Jeanne LESAUVAGE

*Hervé DESPLANQUES*

Pièce jointe :

Annexe 1 - Grille de vétusté

## ANNEXE I – GRILLE DE VETUSTE

La grille de vétusté a pour but de définir les modalités de prise en compte éventuelle de la vétusté dans l'évaluation de la réparation locative, de donner pour les seuls besoins de cette évaluation une durée de vie théorique des matériaux et des équipements susceptibles de subir une vétusté, et de coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives.

### 1) Les éléments de calcul

Les éléments nécessaires au calcul de l'abattement de vétusté sont :

- ⇒ la durée type,
- ⇒ la franchise,
- ⇒ le coefficient de vétusté.

#### a) Durée type

La durée au-delà de laquelle un élément d'équipement peut être considéré comme vétuste est différente pour chaque type d'équipement.

La durée type ou durée de vie de chaque élément a, par conséquent, été définie en se référant à l'usure moyenne.



#### b) Franchise

La franchise s'étend à partir de la date de mise en service de l'équipement jusqu'au seuil de vétusté minima.

Ce seuil est celui à partir duquel l'abattement de vétusté est applicable et au-dessous duquel la totalité du coût de remplacement de l'élément d'équipement considéré est réclamée au locataire.

#### c) Coefficient de vétusté

Le coefficient de vétusté est calculé en fonction de la durée type et de la franchise et est exprimé en % par année de service de la chose à compter du seuil de vétusté minima.

Les abattements pour vétusté sont applicables aux dégradations commises par le locataire sortant à la condition qu'elles ne soient pas volontaires ou qu'elles ne relèvent pas d'un usage anormal du logement.

#### d) Le calcul de l'indemnité forfaitaire

Il prend en compte les coûts de la fourniture, de la main d'œuvre et des frais de déplacement (référence aux prix des marchés passés avec les entreprises). A ce coût est appliqué le coefficient de vétusté tenant compte de la durée de vie des équipements.

## Application pour les revêtements de sols

### a) Tableau de calcul de l'abattement

<b>Revêtements de sol</b>	<b>Quantité</b>	<b>Durée de vie théorique</b>	<b>Seuil de vétusté minima</b>	<b>Coefficient de vétusté (1)</b>
Remplacement d'un :				
- tapis aiguilleté U2SP2	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10 ans</b>	<b>2 ans</b>	<b>11,1 %</b>
- tapis plastique en lé sur semelle feutre	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>13 ans</b>	<b>3 ans</b>	<b>9,1 %</b>
- tapis plastique en lé sur semelle mousse	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>13 ans</b>	<b>3 ans</b>	<b>9,1 %</b>
- tapis plastique PVC en lé	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15 ans</b>	<b>3 ans</b>	<b>7,7 %</b>
- revêtement en dalles PVC (2)	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15 ans</b>	<b>3 ans</b>	<b>7,7 %</b>

(1) par année de service à partir du seuil de vétusté minima

(2) quand le remplacement intégral d'une pièce est nécessaire

**b) Tableau des coefficients multiplicateurs nécessaires au calcul de la quote-part locative**

Durée Revêtements de sol	0 à 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 à 6 ans	6 à 7 ans	7 à 8 ans	8 à 9 ans	9 à 10 ans	10 à 11 ans	11 à 12 ans	12 à 13 ans	13 à 14 ans	14 à 15 ans	15 ans et plus
<b>Tapis aiguilleté U2SP2</b>	1	1	0,89	0,78	0,67	0,56	0,45	0,33	0,22	0,11	-	-	-	-	-	-
<b>Tapis plastique en lé</b> - sur semelle mousse - sur semelle feutre	1	1	1	0,91	0,82	0,73	0,64	0,55	0,45	0,36	0,27	0,18	0,09	-	-	-
<b>Tapis plastique PVC</b> - en lé - en dalles*	1	1	1	0,92	0,85	0,77	0,69	0,61	0,54	0,46	0,39	0,31	0,23	0,15	0,08	-

\* quand le remplacement intégral est nécessaire

Exemple : Un tapis aiguilleté vieux de 6 ans et 2 mois – Coût du remplacement à l'identique : 282,80 €

Coût de la quote-part locative : 282,80 € x 0,45 = 127,26 €

## 2) Application pour les peintures, papiers peints

### a) Tableau de calcul de l'abattement

Peintures, Papiers Peints	Quantité	Durée de vie théorique	Seuil de vétusté minima	Coefficient de vétusté (1)
<b>Remplacement ou réfection :</b>				
- Peintures	m <sup>2</sup>	12 ans	2 ans	10,0 %
- Papiers peints	m <sup>2</sup>	12 ans	2 ans	10,0 %

(1) par année de service à partir du seuil de vétusté minima

### b) Tableau des coefficients multiplicateurs nécessaires au calcul de la quote-part locative

Durée Peintures, papiers peints	0 à 1 an	1 à 2 ans	2 à 3 ans	3 à 4 ans	4 à 5 ans	5 à 6 ans	6 à 7 ans	7 à 8 ans	8 à 9 ans	9 à 10 ans	10 à 11 ans	11 à 12 ans
	<b>Peintures</b>	1	1	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
<b>Papiers peints</b>	1	1	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10	-

Exemple : Peintures de 5 ans et 8 mois à refaire –  
 Coût de la réfection à l'identique : 379 €  
 Coût de la quote-part locative : 379 € x 0,60 = 227,40 €

### 3) Application pour les appareils sanitaires

- ⇒ lavabo,
- ⇒ bidet,
- ⇒ receveur de douche,
- ⇒ baignoire ou assimilé,
- ⇒ évier,
- ⇒ WC.

à l'exclusion de la robinetterie et des accessoires de vidange.

A l'état des lieux, les appareils sanitaires doivent être propres, sans trace de chocs, ni fêlures et bien fixés.

#### a) Tableau de calcul de l'abattement

<b>Classement des appareils sanitaires</b>	<b>Durée de vie théorique</b>	<b>Seuil de vétusté minima</b>	<b>Coefficient de vétusté (1)</b>
- fonte émaillée	30 ans	20 ans	9,1 %
- tôle émaillée	25 ans	12 ans	7,1 %
- inox	40 ans	25 ans	6,2 %
- grés émaillé	25 ans	15 ans	9,1 %
- porcelaine ou céramique	30 ans	15 ans	6,2 %
- plastique	20 ans	10 ans	9,1 %

(1) par année de service à partir du seuil de vétusté

**b) Grille de vétusté des appareils sanitaires – Coefficients multiplicateurs**

Durée Nature des matériaux	0 à 10 ans	10 à 11 ans	11 à 12 ans	12 à 13 ans	13 à 14 ans	14 à 15 ans	15 à 16 ans	16 à 17 ans	17 à 18 ans	18 à 19 ans	19 à 20 ans	20 à 21 ans	21 à 22 ans	22 à 23 ans	23 à 24 ans	24 à 25 ans	25 à 26 ans	26 à 27 ans	27 à 28 ans	28 à 29 ans	29 à 30 ans	30 à 31 ans	31 à 32 ans	32 à 33 ans	33 à 34 ans	34 à 35 ans	35 à 36 ans	36 à 37 ans	37 à 38 ans	38 à 39 ans	39 à 40 ans	40 à 41 ans
	Fonte émaillée	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,91	0,82	0,73	0,64	0,55	0,45	0,36	0,27	0,18	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tôle émaillée	1	1	1	0,93	0,86	0,79	0,71	0,64	0,57	0,5	0,43	0,36	0,29	0,21	0,14	0,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tôle inox	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,94	0,88	0,81	0,75	0,69	0,63	0,56	0,5	0,44	0,38	0,31	0,25	0,19	0,13	0,06	-	
Grès émaillé	1	1	1	1	1	1	0,91	0,82	0,73	0,64	0,55	0,45	0,36	0,27	0,18	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Porcelaine ou céramique	1	1	1	1	1	1	0,94	0,88	0,81	0,75	0,69	0,63	0,56	0,5	0,44	0,38	0,31	0,25	0,19	0,13	0,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plastique	1	0,91	0,82	0,73	0,64	0,55	0,45	0,36	0,27	0,18	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Exemple : Un lavabo en porcelaine vieux de 18 ans et 2 mois  
 Coût de remplacement (sans la robinetterie et les accessoires de vidange) : 149,37 €  
 Calcul de l'indemnité forfaitaire : 149,37 € x 0,75 = 112,02 €