

**ACCORD COLLECTIF
RELATIF AU TRAITEMENT DES ETATS DES LIEUX**

Entre l'OPH d'UGINE soussigné dans les présentes « bailleur », d'une part
et les représentants de l'association CNL des locataires soussignés, d'autre part,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

• **ARTICLE 1 : OBJET DE L'ACCORD**

1.1 – Le présent protocole a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les mesures permettant d'améliorer la pratique des états des lieux dans un souci de transparence et d'objectivité conduisant à la diminution des litiges.

Sont ainsi définies pour l'ensemble des logements gérés par l'OPH d'UGINE, les règles et modalités suivantes :

- Les règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux à l'entrée et à la sortie des locataires, les modalités de facturation.
- Les notions de vétusté et de dégradation,
- La grille de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement.

1.2 – Sont d'application les dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 concernant les obligations essentielles du bailleur dans son Article 6 et du locataire dans son article 7.

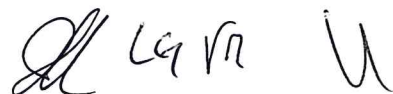
• **ARTICLE 2 : Etablissement de l'état des lieux (EDL)**

2.1 - Ainsi que le dispose la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en son article 3, les états des lieux d'entrée et de sortie sont établis contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire ou son mandataire, à la remise ou à la restitution des clefs.

En cas d'absence du locataire ou de son mandataire, de refus de signer l'EDL établi, l'état des lieux est établi par huissier de justice aux frais partagés des parties qui en auront été préalablement avisées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins sept jours à l'avance.

2.2 - Le locataire entrant disposera d'un délai d'un mois, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux, pour notifier par lettre recommandée à son propriétaire les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux.

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.



Les états des lieux seront transcrits sur des formulaires devront rechercher la simplicité et la précision nécessaires à leur usage par des non professionnels.

2.3 - Visite « conseil »

Après réception par le bailleur du congé et au moins 15 jours avant l'établissement de l'EDL de sortie, le bailleur propose au locataire et procède à une visite « conseil » du logement qui permettra :

- Une appréciation de la nature des travaux à entreprendre à la charge du locataire, de manière approximative, compte tenu de la présence des équipements, mobilier, revêtements, etc. ;
- Une première estimation indicative du coût de ces travaux au moyen de la grille de vétusté ci-annexée ;
- L'appréciation par le locataire de l'intérêt qu'il aura à réaliser ou à faire exécuter ces travaux à ses frais avant l'EDL.
- Il sera rappelé alors au locataire que l'exécution de ces travaux devra satisfaire aux règles de l'art et ne pas compromettre le bon fonctionnement des équipements du logement ou la sécurité des lieux.
- Le rapport établi lors de cette visite n'a qu'une valeur indicative et ne peut se substituer à l'état des lieux définitif de sortie.

2.4 - Le courrier d'accusé de réception du congé comportera en annexe le bordereau de prix des travaux courants de réparations locatives visant à sensibiliser le locataire des coûts auxquels il peut être assujéti.

Le bailleur s'engage à informer le locataire partant ou le locataire en place, au cas où il exécuterait des travaux lui-même, sur les possibilités d'acquérir les pièces ou équipements objet de cet entretien. Par la suite il fournira au locataire sortant par écrit le montant des réparations établi à l'aide du bordereau des prix ou de tout document permettant d'évaluer le montant de la dépense.

2.5 - Les conditions de paiement seront examinées au moment de l'établissement du décompte des réparations locatives. Un étalement du paiement pourra être consenti en tenant compte de leur montant. Le mode de paiement sera défini avec le locataire. Les bordereaux de prix du bailleur seront fournis aux signataires du présent accord.

2.6 - En début d'application de cet accord, une attention particulière sera effectuée avec les représentants de l'Association CNL des Locataires en ce qui concerne le traitement des EDL de sortie pour les locataires qui n'ont pas bénéficié des nouvelles règles d'établissement de l'EDL d'entrée (*par exemple* : mentions très limitées sur l'état du logement et de ses équipements...)


• ARTICLE 3 : Définition et domaine d'application de la vétusté

3.1 Définition :

Conformément aux dispositions législatives réglementaires, la vétusté s'entend de l'usure liée à l'utilisation normale de la chose louée : elle est à la charge exclusive du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

L'utilisation normale inclut l'entretien permanent auquel est tenu le locataire.

Egalement, le locataire doit répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne

 29/07/14

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.

3.2 Champ d'application :

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87.712 du 27 août 1987 dont la liste n'est pas limitative.

En cas de dégradation par le locataire sortant les abattements pour vétusté sont applicables aux divers éléments de la chose louée, tels que portés sur la grille ci-après annexée.

Les abattements sur des éléments ne figurant pas dans cette grille pourront faire l'objet d'une négociation entre les parties signataires.

Par conséquent, au titre du présent protocole, sont à la charge du locataire :

- La perte des équipements,
- Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé,
- Les locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord du bailleur,
- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène.

3.3 Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments concernés.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments concernés et par référence à la durée de vie théorique figurant dans la grille de vétusté.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle de la construction du programme ou éventuellement celle des travaux de changement de l'élément concerné. A la demande du locataire, le bailleur fournira un justificatif.

Les abattements pour vétusté ne sont pas applicables lorsque l'état des lieux constate la destruction de matériaux ou élément d'équipement mettant en évidence un manquement aux obligations du locataire « d'user paisiblement des locaux loués » Loi 89.462 du 06 juillet 1989 article 7 alinéas b et c.

Dans le cas où l'élément concerné par la vétusté serait notoirement de qualité médiocre ou défectueux, il pourra être appliqué une usure moyenne constatée par comparaison à des logements ayant cet élément. En cas de dégradation, c'est la valeur résiduelle de l'élément à l'entrée dans les lieux qui sera imputée au locataire.

• ARTICLE 4 : Etat du logement

Le Bailleur est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de fonctionnement, toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Cette clause prévoit la durée de cette imputation et en cas de départ anticipé du locataire les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

• ARTICLE 5 : Information du locataire

Les locataires en place à la date de la signature de l'accord seront informés par les services du bailleur de l'existence du présent accord, et auront à se prononcer par écrit s'ils le refusent en application de l'article 42 de la loi du 6 juillet 1989

Les nouveaux locataires seront informés de l'existence du présent accord par la remise à leur entrée dans les lieux d'un exemplaire du présent protocole d'accord collectif.

• **ARTICLE 6 : Suivi de l'accord**

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les difficultés éventuelles. L'initiative de ces rencontres appartient soit à l'organisme bailleur, soit à l'organisation signataire, l'ensemble des parties signataires étant dûment convoqué. Toute modification acceptée par l'ensemble des parties signataires fera l'objet d'un avenant au présent accord.

• **ARTICLE 7 : Durée de l'accord**

Le présent accord est conclu pour une durée d'un an avec tacite reconduction.

Il peut être dénoncé par un des signataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée aux autres signataires. La dénonciation prend effet à l'expiration du mois suivant le jour de l'envoi de la lettre recommandée.

Cette dénonciation entraîne la caducité de l'accord pour l'ensemble des parties signataires.

Les différentes mettront à profit ce délai pour engager la négociation d'un nouvel accord.

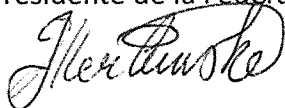
Cet accord entre en vigueur le jour de sa signature.

Liste des co-signataires :

La CNL SAVOIE

Mme HERBINSKI Jocelyne

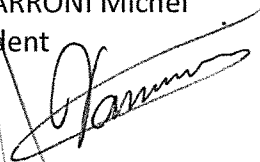
Présidente de la Fédération CNL SAVOIE



Les représentant de la CNL d'UGINE

Mr VARRONI Michel

Président



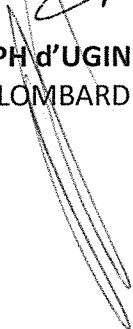
Mr LOUBIE Georges

Vice-Président



L'OPH d'UGINE

Mr LOMBARD Franck Président



Ugine le 21 janvier 2013

APPLICATION DE L'ACCORD

Cet accord signé par la CNL d'UGINE et l'OPH d'UGINE dans le cadre de l'article 42 de la loi du 06 juillet 1989 régissant les rapports locatifs, et après consultation des locataires au mois de février 2013 selon la procédure prévue par la même loi, est applicable à compter du 01/03/2013.

		Valeur résiduelle après abattement pour vétusté en %												Période franchise												Période dégressive												Période constante	
		ANNEES																																					
Durée d'usage théorique	Franchise	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	et au-delà						
Sanitaire-Robinetterie ECS																																							
Baignoire																																							
Lavabo	4	100	100	100	100	95	80	80	75	75	70	70	65	65	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
WC (cuvette et réservoir)																																							
Evier inox																																							
Mécanisme chasse d'eau	2	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Abattant WC																																							
Evier grès	6	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Meuble évier	4	100	100	100	100	95	90	80	70	60	50	40	30	20	15	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Appareils de production d'eau chaude sanitaire	2	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Chauffage - VMC																																							
Convecteurs électriques	3	100	100	100	95	90	85	80	75	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Radiateurs	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	95	90	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	20	15	10	0	0	0	0	0	0				
Organes de manœuvre de radiateurs et convecteurs	5	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Pièces mobiles VMC																																							
Menuiserie - Quincaillerie	5	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Fenêtres - Portes																																							
Quincaillerie																																							
Serrurerie (intérieur et extérieur)	3	100	100	100	95	90	85	80	75	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Occupation																																							
Éléments de manœuvre de volet, jalpousités, persiennes	3	100	100	100	95	90	85	80	75	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Volets - Persiennes	5	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	35	30	25	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Store toile ou vénitien	1	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Revêtement muraux																																							
Faïence	7	100	100	100	100	100	100	100	95	90	90	85	85	80	80	75	75	70	65	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	0	0	0	0	0	0				
Peinture / Tapiserie :																																							
Cuisine - Salle de bain	2	100	100	80	60	40	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Autres pièces	2	100	100	90	80	65	50	25	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Revêtement de sol																																							
Aiguilleté en séjour	2	100	100	90	80	65	50	35	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Aiguilleté en circulation																																							
Aiguilleté autres pièces	2	100	100	95	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Dalles thermo-plastiques	3	100	100	100	95	90	85	80	75	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Revêtement de sol plastique																																							
Parquet																																							
Carrelage	7	100	100	100	100	100	100	100	95	95	90	85	85	80	80	75	75	70	70	65	65	60	55	50	45	40	35	25	20	10	0	0	0	0	0				



BAREME DE PRIX POUR LE CALCUL DES IMPUTATIONS LOCATIVES ANNEE 2013

Prix actualisés chaque année suivant indice IRL INSEE 4ème trimestre

Prix Toutes Taxes Comprises - fournitures, mains d'œuvre et déplacement compris

PLOMBERIE	
Objet	Montant
Cuvette et pipe wc entartrées	38 €
Fixation cuvette WC	13 €
Fixation cuvette WC avec dépose WC	38 €
Abattant WC simple	35 €
Abattant WC double	39 €
Cuvette WC	85 €
Cuvette WC + réservoir	150 €
Réservoir chasse d'eau WC	74 €
Robinet flotteur WC	37 €
Système chasse d'eau WC	65 €
Joint système chasse d'eau	28 €
Fuite chasse d'eau WC	25 €
Evacuation WC bouchée	50 €

Bouchon évier + chaînette	20 €
Bec évier	26 €
Évier inox	140 €
Joint d'étanchéité évier	25 €
Mélangeur ou mitigeur évier	90 €
Siphon plastique	19 €
Evacuation évier bouchée	38 €
Fixation de l'évier	25 €

Douchette et flexible	27 €
Flexible de douche	22 €
Douchette	16 €
Support de douchette	18 €
Joint d'étanchéité baignoire	25 €
Joint d'étanchéité lavabo	18 €
Lavabo	73 €
Mélangeur ou mitigeur bains-douche	115 €
Mélangeur ou mitigeur lavabo	75 €
Système de vidage lavabo	24 €
Colonne lavabo	45 €
Eclat sur appareils sanitaires	25 €
Fixation du lavabo	25 €
Tablier de baignoire	55 €
Evacuation lavabo, baignoire, douche bouchée	25 €

Chauffe-eau entartré (détartrage)	63 €
Bouche VMC extraction d'air simple débit	26 €
Bouche VMC extraction d'air double débit	46 €
Fuite sur robinet	25 €
Branchement machine à laver non conforme (pivert)	56 €
Tête de robinet	26 €
Mousseur mélangeur ou mitigeur	18 €
Régulateur de débit mélangeur	23 €

Purgeur radiateur	16 €
Volant radiateur	22 €
Vanne radiateur	25 €
Presse-étoupe vanne radiateur desserré	26 €

ELECTRICITE	
Objet	Montant
Contacteur jour/nuit chauffe-eau	70 €
Disjoncteur et interrupteur différentiel	79 €
Disjoncteur divisionnaire	41 €
Porte fusible	26 €
Douille + branchement : - la première	13 €
- les suivantes	4 €
Fusible: - le premier	10 €
- les suivants	4 €
Groupe de sécurité chauffe-eau	45 €
Interrupteur	22 €
Minuterie	108 €
Prise de courant	16 €
Prise de télévision	26 €
Réglette fluo	25 €
Convecteur	85 €
Résistance chauffe-eau : - 900 W	45 €
- 1200 W	53 €
- 1800 W	64 €
- 2200 W	81 €
Thermostat chauffe-eau	83 €
Installation non conforme (par point lumineux ou prise)	55 €
Couvercle goulotte électrique	26 €
Prise téléphone	26 €
Fixation appareillage électrique	25 €
Impact, rayure, sur convecteur	25 €

FAIENCE	
Objet	Montant
Carreau de faïence, à l'unité : - le premier	20 €
- les suivants, chacun	6 €
Faïence, le m ²	61 €

PEINTURE ET PAPIER PEINT	
Objet	Montant
Lé de papier peint	42 €
Pan de mur en papier peint	155 €
Pan de mur en peinture	187 €
Petite retouche plâtre et peinture	29 €
Dépose de revêtement plastique collé sur mur, le m ²	21 €
Dépose de dalle collée en plafond, le m ²	36 €
Dépose lambris, le m ²	17 €
Plinthe le ml	4 €
Trou cheville à reboucher	4 €
WC	303 €
Salle de bains	362 €
Cuisine	655 €
Chambre	596 €
Séjour	725 €
Couloir, dégagement	de 309 à 609 €

MENUISERIE - QUINCAILLERIE	
Objet	Montant
Arrêt de porte	21 €
Cylindre	41 €
Clé à gorge	21 €
Clé plate	18 €
Badge pour contrôle d'accès	6 €
Télécommande infrarouge ou radio	35 €
Grille d'entrée d'air	18 €
Judas optique	20 €
Loqueteau placard	15 €
Meuble sous-évier mélaminé	95 €
Poignée de fenêtre	18 €
Riv bloc, poignées, plaques de portes	24 €
Aimant porte placard	20 €
Porte de boîte aux lettres	48 €
Porte intérieure	90 €
Réparation de porte (trou verrou, paumelles...)	50 €
Serrure de sûreté à rouleaux de porte palière	75 €
Serrure à clé de porte intérieure	21 €
Serrure à cylindre de porte palière	48 €
Serrure de boîte aux lettres	20 €
Serrure porte de garage	75 €
Verrou de sécurité	65 €
Trou dans persienne ou jalousie	25 €
Réparation persienne ou jalousie	38 €
Bouton de placard	15 €
Tablette de meuble sous évier	20 €
Rondelle d'usure sur porte	8 €
Réparation de crémone	38 €

REVETEMENT DE SOL	
Objet	Montant
Barre de seuil	12 €
Dalle plastique, à l'unité : - la première :	20 €
- les suivantes	7 €
Brûlure, tâche, trou sur sol plastique ou aiguilleté	24 €
Sol plastique ou aiguilleté, le m ²	30 €
Parquet, le m ²	76 €
Carrelage, à l'unité : - le premier carreau	23 €
- les suivants, chacun	7 €
Dépose parquet flottant (sans dégradation existant)	10 €

NETTOYAGE	
Objet	Montant
Plafond, mur, sol, le m ²	2 €
Forfait nettoyage ponctuel	12 €
Porte	4 €
Plinthes d'une pièce	12 €
Bouches VMC	12 €
Nettoyage complet du logement (sols, plinthes, bouches VMC, vitrages, appareils sanitaires) : T2	80 €
- par pièce supplémentaire, chacune	25 €
Enlèvement de mobilier ou de réjets : - le premier élément	33 €
- les suivants	12 €
Nettoyage vitres, le m ²	2 €
Nettoyage, dépoussiérage convecteur	12 €