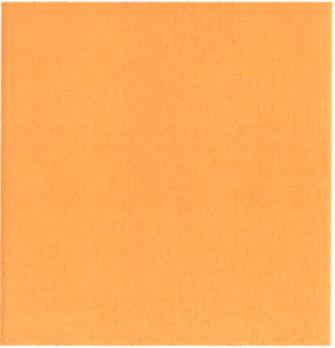
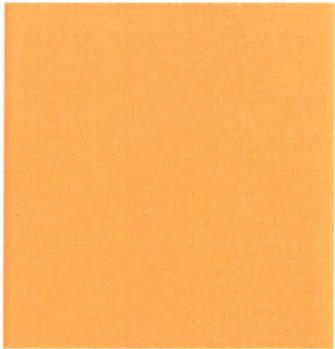




MAYENNE
Habitat



ACCORD RELATIF

A LA REALISATION
DES ETATS DES LIEUX

et

LA PRISE EN
COMPTE DE LA
VETUSTE

Accord Collectif sur la procédure d'état des lieux et l'application de la grille de vétusté

Entre :

D'une part : Mayenne-Habitat, Office Public de l'Habitat, dénommé « Le Bailleur », représenté par son Directeur Général, Mr Patrick LE ROUX ;

Et d'autre part, les Associations représentant les locataires :

- la CNL (Confédération Nationale du Logement), représentée par le Président de la Confédération de la Mayenne, Mr Patrick ROUSSEAU ;
- la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) représentée par Mme Nicole GARNIER sur procuration donnée par le Président de l'Union Départementale de la Mayenne et du Maine et Loire, Mr Marc THEVENET.

Préambule

Dans le cadre de l'amélioration des rapports locatifs entre bailleur et locataires, Mayenne-Habitat, la CNL et la CLCV ont décidé de conclure un accord collectif portant sur la procédure des états des lieux et l'application de la grille de vétusté.

Cet accord a pour objectifs :

- de préciser les obligations des parties en matière d'entretien du logement et de ses équipements,
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- d'arrêter une grille d'abattement pour vétusté.

Il est bien entendu que les dispositions du présent protocole ne sauraient aller à l'encontre des dispositions d'ordre public, et pourra faire l'objet d'un avenant en fonction des évolutions législatives.

Cet accord a été conclu dans le cadre des dispositions de l'Article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié.

Sommaire

1. Rappel des obligations des parties

- 1.1. Obligations du locataire et contrats de maintenance
- 1.2. Obligations du bailleur et contrats de maintenance

2. Etat des lieux

- 2.1. Etat des lieux d'entrée
- 2.2. Visite conseil
- 2.3. Etat des lieux de sortie
- 2.4. Contenu de l'état des lieux

3. Vétusté

- 3.1. Définition de la vétusté
- 3.2. Champ d'application de la vétusté
- 3.3. Grille de vétusté
- 3.4. Calcul de l'indemnité

4. Communication de l'accord

5. Travaux de réhabilitation et remise à neuf des équipements

6. Durée de l'accord

1 Rappel

Rappel des obligations des parties

1.1. Obligations du locataire et contrats de maintenance

Conformément aux dispositions de l'Article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé :

- « 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 » (Article 7, alinéa c) ;

- « 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 le décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure... » (Article 7, alinéa d) ;

- « De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; 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 7, alinéa f).

Avant toute modification, le locataire sollicite en amont l'accord écrit du bailleur par lettre recommandée avec AR.

Dispositions particulières concernant les contrats de maintenance :

Pour faire face à ses obligations d'entretien et de maintenance de son patrimoine, Mayenne-Habitat a mis en place des contrats d'entretien des équipements de robinetterie, plomberie, VMC, chauffage, et porte de garage faisant l'objet d'une facturation mensuelle au titre des charges récupérables auprès des locataires.

Afin de maintenir son logement et ses équipements en bon état d'usage, d'entretien et de fonctionnement, il appartient au locataire de solliciter une intervention de dépannage lorsqu'il constate le dysfonctionnement d'un équipement.

De même, celui-ci doit se tenir à disposition lors des visites de maintenance préventives proposées par les prestataires de ces contrats d'entretien.

1.2. Obligations du bailleur et contrats de maintenance

Conformément aux dispositions de l'Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, 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.

Le bailleur est obligé :

- « De délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement... » (Article 6 alinéa a) ;

- « 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 alinéa c) ;

• « De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose ».

Dispositions particulières concernant les contrats de maintenance :

Mayenne-Habitat a mis à disposition de ses locataires des contrats de maintenance préventive et corrective des équipements robinetterie, plomberie, VMC et chauffage. À cet effet il doit s'assurer de la bonne réalisation de la prestation par les entreprises concernées.

2 Etat des lieux

Article 3-2 de loi du 6 juillet 1989

Il est effectué dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel ; le logement et ses annexes sont vides de toute occupation.

Le locataire signataire du contrat de location doit obligatoirement être présent ou se faire représenter (pouvoir remis au chargé de clientèle au plus tard le jour de l'état des lieux). A défaut le constat ne sera pas réalisé.

2.1. Etat des lieux d'entrée

Au plus tard lors de la remise des clés et avant toute occupation, un état des lieux contradictoire et contre signé par les deux parties sera établi et annexé au contrat de location.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée :

- dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement,
- le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

En cas d'avenant au bail, suite à une modification de la composition familiale, Mayenne-Habitat fera signer au nouveau titulaire l'état des lieux initial précédé de la mention suivante : « *déclare avoir pris connaissance de l'état des lieux établi le _____ . L'état des lieux sortant sera réalisé en comparaison avec ce document en cas de départ de tous les occupants et pourra le cas échéant, donner lieu à des indemnités locatives* ».

2.2. Visite Conseil

En cas de départ du locataire et pendant la durée du préavis Mayenne-Habitat s'engage à fixer avec le locataire une visite conseil afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions.

Il sera réalisé au plus tôt, après la réception du préavis de départ.

Pendant cette visite, le chargé de clientèle établit :

- la liste des travaux recommandés pour restituer le logement en bon état d'entretien ;
- un chiffrage à titre indicatif du coût des indemnités qui pourraient lui être facturé ;

Afin de sensibiliser le locataire à la restitution d'un logement en bon état de propreté, le chargé de clientèle informera du coût d'un nettoyage complet du logement pourra être facturé au locataire. Il en va de même concernant l'entretien des espaces extérieurs (tonte, taille, débroussaillage...) pour les logements individuels.

Il est rappelé que la visite conseil ne peut en aucun cas avoir de valeur contractuelle. En effet, elle est effectuée dans un logement occupé et meublé, et certaines dégradations peuvent être constatées à l'issue de cette visite. De plus, des détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date de l'état des lieux, notamment à l'occasion du déménagement.

2.3. Etat des lieux de sortie

Il est effectué à la restitution des clés, dans un logement totalement vide (annexes comprises : caves, garages, ...). Il doit être réalisé au plus tard le dernier jour du préavis.

Une fois signé par le bailleur et le locataire, ce document contractuel fait foi en cas de contestation sur l'état du logement.

Lorsque le chargé de clientèle constate en comparaison avec l'état des lieux entrant des dégradations, un défaut de propreté, des éléments manquants, une transformation des lieux sans l'accord préalable de Mayenne-Habitat, il établit la liste des indemnités locatives qui seront facturées au locataire. Comme l'état des lieux, ce document appelé « indemnité locative » sera signé des deux parties.

Si l'une des parties refuse de signer l'état des lieux, ou ne se présente pas lors du rendez-vous, l'état des lieux pourra être établi : « par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'état. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception » (Article 3.2 de la loi du 6 juillet 1989).

2.4. Contenu de l'état des lieux

Conformément au décret de la loi Alur n° 2016-382 du 30 Mars 2016, les états des lieux réalisés par Mayenne-Habitat comporteront les informations suivantes :

1° A l'entrée et à la sortie du logement :

- a) Le type d'état des lieux : entrée, sortie, visite conseil ;
- b) Sa date d'établissement ;
- c) La localisation du logement ;
- d) Le nom du ou des locataires et le siège social de Mayenne-Habitat ;
- e) Le cas échéant, le nom des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- f) Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
- g) Le détail et l'usage des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- h) Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, des murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré de photos ;
- i) La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

2° A la sortie du logement :

- a) L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
- c) Eventuellement, les évolutions constatées depuis la réalisation de l'état des lieux d'entrée.

3 Vétusté

Champ d'application de la vétusté

3.1. Définition de la vétusté

La vétusté se définit comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usure normale des matériaux et éléments d'équipements dont est constitué le logement. Les dommages causés par la vétusté restent à la charge du bailleur.

3.2. Champ d'application de la vétusté

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée indiquera l'état de chaque élément et équipement selon les libellés suivants :

LIBELLE ETAT DES LIEUX	USAGE	RESULTAT
Etat neuf, Etat neuf réhabilitation, Très bon état, Bon état, Assez Bon état, Défraichi, Usé, Satisfaisant	→ NORMAL	→ Pas de facturation d'indemnité locative
Etat anormal, Mauvais état d'usage et d'entretien	→ ANORMAL	→ Facturation d'indemnité locative avec abattement au titre de la vétusté*
Dégradé, Manquant, Transformé, Insatisfaisant	→ ABUSIF	→ Facturation d'indemnité locative sans abattement au titre de la vétusté**

*Avec abattement au titre de la vétusté :

- Les réparations définies réglementairement comme locatives (décret n°87-712 du 26 août 1987), dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente, compte tenu de la nature de la réparation en cause ;
- Les dégradations consécutives à une utilisation **anormale** des lieux dont le locataire doit réparation au bailleur (**négligence ou défaut d'entretien, entraînant un vieillissement accéléré du logement et de ses équipements**).

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 des moquettes et/ou dalles PVC,
- choc des portes et déformations,
-

**Sans abattement au titre de la vétusté :

- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans accord écrit du bailleur ;
- La remise des lieux en l'état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur ;
- Les dépenses consécutives à un usage abusif caractérisé ;
- La remise en état consécutive à un défaut de propreté et d'hygiène.

Des termes d'appréciation tels que : taché, écaillé, fendu, entartré, déchiré, non propre, défraîchi, poussiéreux, fissuré, humide, propre... pourront être portés sur le constat afin de préciser l'état des pièces et des équipements.

3.3. Grille de vétusté

Une grille de vétusté est annexée au présent accord qui définissant ainsi la durée de vie et le pourcentage restant à la charge du locataire pour chaque matériau ou équipement.

Au-delà de leur durée de vie théorique, le remplacement des équipements et des matériaux n'intervient pas systématiquement dès lors qu'ils ne pas dégradés ;

3.4. Calcul de l'indemnité

Il est rappelé que la loi ainsi que la jurisprudence, constante en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives. Celles-ci ont pour but de dédommager le bailleur en proportion de l'importance du préjudice subi du fait du non-respect par le locataire de ses obligations (Cass.3° civ., 30 janv. 2002).

Par conséquent, il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité, étant entendu toutefois que l'indemnité demandée doit correspondre aux dommages subis sur la base d'une référence de prix (devis, marchés).

Mayenne-Habitat dispose, à cet égard, d'un bordereau de facturation, ou barème de prix, révisable annuellement dans le cadre de ses propres marchés de travaux.

4 Communication

Communication de l'accord

Un exemplaire du présent accord sera mis à disposition de l'ensemble des locataires sur le site internet de Mayenne Habitat. Le contrat de location mentionnera également ses dispositions.

5 Travaux

Travaux de réhabilitation

Lors de travaux de réhabilitation des logements, un accord collectif sera validé avec les locataires du bâtiment conformément à l'article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Cet accord mentionnera les pièces et équipements privatifs remis à neuf à la date de réception des travaux. Lors d'un état des lieux sortant le chargé de clientèle réalisera son constat en tenant compte de cette date de remise à neuf des pièces et équipements.

6 Durée

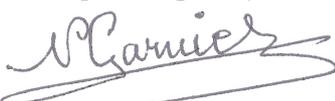
Durée de l'accord

Le présent accord est conclu entre Mayenne Habitat et les associations représentatives des locataires signataires pour **une durée de cinq ans** et prend effet à compter du **1er Octobre 2017** et sera applicable à l'ensemble des états des lieux. Il est négocié, pour sa mise en œuvre, dans le cadre du Conseil de Concertation Locative de l'organisme.

Il est reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par la majorité de l'une des deux parties signataires trois mois avant son échéance, et continue toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas intervenu, pendant une durée maximale de 24 mois.

Fait à LAVAL, le 22 Juin 2017

En 3 exemplaires

 <p>Le Directeur Général de Mayenne-Habitat</p>  <p>Patrick LE ROUX</p>	<p>la cni Pour la CNL</p> <p>Le Président de la Confédération Nationale du Logement de la Mayenne</p>  <p>Patrick ROUSSEAU</p>	<p> Pour la CLCV</p> <p>Pour le Président de l'Union Départementale de la Mayenne et du Maine et Loire Et par délégation,</p>  <p>Nicole GARNIER</p>
---	--	---

GRILLE DE VÉTUSTÉ

(applicable pour un usage anormal)

CATEGORIE	ÉQUIPEMENTS / MATERIAUX	DUREE DE VIE THEORIQUE En année	FRANCHISES / NEUTRALISATION En année	ABATEMENT / VETUSTÉ En %
SOLS / MURS	Plastique, Dalles PVC	10	2	12,50
	Parquet stratifié	15	2	7,77
	Parquets-Carrelage	20	3	5,88
	Peinture-Papiers peints	7	2	20,00
	Toile de verre	10	2	12,50
MENUISERIE / SERRURERIE	Stores intérieurs (mécanisme et toile)	8	2	16,67
	Jalousies et persiennes PVC	15	5	10,00
	Volets roulants PVC-métal	15	3	8,33
	Volets bois	20	5	6,67
	Portes	15	3	8,33
	Petits matériels menuiseries, quincaillerieaccessoires volets roulants serrureries	15	2	7,69
ELECTRICITE	Petits matériels électriques , interphone, domotique	15	2	7,69
	Convecteurs	15	2	7,69
PLOMBERIE/ CHAUFFAGE	Robinetterie-Plomberie - Canalisation	pas d'indemnité locale - sous contrat de maintenance sauf usage abusif		
	Chauffage : pièces de chauffage, organes de réglages, réseaux	pas d'indemnité locale - sous contrat de maintenance sauf usage abusif		
	Chaudières - Appareil de production d'eau chaude -radiateur	15	3	8,33
	Bidets - Baignoires - Lavabos - Éviers - Bacs à douche	20	5	6,67
	Habillage baignoire Parois douches - Meubles sous évier	10	3	14,29
	Cabines de douches	15	3	8,42