



Le Logement solidaire
www.habitat25.fr

ACCORD COLLECTIF RELATIF A LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX ET AU CALCUL DE L'INDEMNITE DUE PAR LE LOCATAIRE

Entre l'Office Public de l'Habitat du Département du Doubs, HABITAT 25, représenté par son Directeur Général, M. Jean-Luc LABOUREY d'une part

Et d'autre part les associations de locataires :

- La CNL représentée par son Président
- La CSF représentée par son Président
- La CLCV représentée par son Président

PREAMBULE

Un accord lié à la procédure d'état des lieux avait été conclu entre HABITAT 25 et les associations de locataires représentées au sein de son Conseil d'Administration en date du 23 décembre 2004, et ce dans le cadre de la Charte de la Gestion Locative.

L'évolution de la législation en vigueur, et celle de l'organisation de l'Office ont rendu nécessaire la passation d'un nouvel accord sur le sujet, qui fait l'objet du présent document.

Les principes fondateurs de cet accord restent toutefois inchangés :

- Maintien d'un cadre contractuel négocié, opposable à tout locataire de l'Office
- Homogénéisation de la facturation lors de l'état des lieux de sortie, sur la base des marchés conclus par l'Office
- Application de la grille de vétusté pour le calcul des indemnités locatives
- Transparence dans la communication vis-à-vis des locataires de l'Office, par la transmission dès l'entrée dans les lieux des éléments principaux de l'accord

ARTICLE 1 – LES PRINCIPES GENERAUX

Le présent accord se fonde sur la législation en vigueur, et notamment la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, qui définit les obligations croisées du bailleur et du locataire :

- Le bailleur se doit de délivrer un logement « en bon état d'usage et de réparation »
- Le locataire, quant à lui, a l'obligation de répondre des pertes et dégradations, et de prendre en charge l'entretien courant du logement et les réparations locatives.

Le manquement à l'obligation d'entretien fonde la possibilité pour le bailleur de demander au locataire une indemnité pour le préjudice subi, sauf à ce qu'il puisse invoquer la vétusté, le vice de construction, la malfaçon ou la force majeure.

L'existence de contrats d'entretien mis en place par l'Office ne dispense pas le locataire de certaines obligations liées à l'entretien courant de son logement. Il appartient au locataire de faire appel aux prestataires désignés en tant que de besoin, afin d'y satisfaire. A défaut, le locataire s'expose, lors de sa sortie, à la facturation d'indemnités concernant les désordres constatés, conformément au barème forfaitaire joint.

Ces principes posés, il convient de définir leur impact sur la procédure d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie, de déterminer le domaine d'application de la vétusté, et de détailler les modalités d'information du locataire quant au contenu de l'accord.

ARTICLE 2 – LA PROCEDURE

A – L'état des lieux

L'établissement de l'état des lieux est obligatoire. Il s'agit d'un constat, et il décrit l'état d'un logement et de ses annexes au moment de l'arrivée et du départ du locataire. Il porte sur les équipements et les revêtements du logement.

Le locataire peut demander que l'état des lieux d'entrée soit complété par les éléments repérés et constatés après l'usage de la chose louée, et ce au plus tard dans les 30 jours après la réalisation de l'état des lieux d'entrée. Il en va de même pour les éléments de chauffage durant le premier mois de la première période de chauffe.

L'état des lieux d'entrée est complété par un document annexe listant les conventions particulières convenues avec le locataire.

L'état des lieux sortant, en comparaison avec l'état des lieux entrant, permet ainsi de vérifier si le locataire a bien rempli ses obligations d'entretien courant du logement, et s'est acquitté des réparations qui lui incombent. Il permet également de constater les éventuelles dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat.

L'état des lieux d'entrée doit être exécuté contradictoirement, avant toute occupation, et avant la remise des clés du logement. Pour la sortie, et avant la restitution des clés, l'état des lieux est également réalisé contradictoirement. Lors de ces formalités, le locataire peut se faire assister par une personne de son choix, et notamment par un membre d'une association signataire du présent accord.

D'autre part, le locataire empêché peut se faire représenter durant l'état des lieux par une personne de son choix. Une procuration signée par le mandant et le mandataire est alors exigée avant tout commencement d'état des lieux.

En cas d'absence du locataire ou de son mandataire lors du rendez-vous fixé, ou encore en cas de refus d'une des parties de signer le document d'état des lieux, l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier pour effectuer le constat. Le coût de cette prestation est alors partagé par moitié entre le bailleur et le locataire.

B – La visite conseil

A tout moment, et plus particulièrement après l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ, et avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, le locataire peut faire effectuer une visite conseil de son logement. L'objectif de cette démarche, est d'indiquer au locataire sortant les réparations qui seront éventuellement à sa charge. Il peut ainsi effectuer les reprises et réparations nécessaires avant l'état des lieux de sortie. Il est à noter que cette visite étant effectuée en site meublé, les indications données par le représentant de l'Office ne sauraient être limitatives. D'autres points non visibles lors de la visite pourront être soulevés durant l'état des lieux. La visite conseil n'a pas valeur contractuelle, et les éléments d'évaluation de l'indemnité n'engagent pas l'Office.

D'autre part, dans le cas particulier des demandes de mutation au sein du parc immobilier de l'Office, la visite conseil est obligatoire avant proposition d'un nouveau logement. Cette formalité est effectuée dans l'intérêt du locataire pour mesurer toutes les conséquences de son transfert dans un autre logement.

C – L'indemnité

A partir de l'état des lieux de sortie, un chiffrage de l'indemnité à régler par le locataire est réalisé sur un document annexe. Il s'appuie sur le barème forfaitaire joint au présent accord, qui en fait partie intégrante.

Le barème est remis à jour chaque année en fonction de l'évolution des prix des marchés liés à chaque poste (soit par révision, soit par renouvellement du marché). Afin de préserver l'équité entre les locataires du parc immobilier de l'Office, les tarifs du barème sont calculés en faisant la moyenne des prix des bordereaux de prix des marchés des différents secteurs géographiques.

Les articles présents au barème pourront être modifiés par avenant au présent accord, après concertation entre l'Office et les associations.

Il est rappelé que compte tenu du caractère forfaitaire de l'indemnité facturée, le bailleur n'a pas à démontrer qu'il a fait exécuter les travaux qui en font l'objet. En contrepartie, les conditions d'entrée dans le logement pour le locataire suivant sont garanties par l'obligation du bailleur de le livrer en bon état d'usage et de réparation.

ARTICLE 3 – LA VETUSTE

A – Définition

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur. Dans ce cadre, il n'est donc rien facturé au locataire dès lors que l'entretien auquel il est tenu a été correctement assuré.

B – Domaine d'application de la vétusté

La vétusté s'applique sur les équipements et revêtements du logement. En revanche, elle ne concerne pas :

- Les réparations locatives énumérées par le décret n°87-712 du 26 août 1987 ;
- Les transformations effectuées par le locataire dans le logement sans l'accord du bailleur ;
- Les éléments manquants ;
- Les prestations de nettoyage, de tonte, de débarras ;
- L'indemnité liée au déplacement des entreprises et à la prise en charge des chantiers (une par corps d'état), ainsi que celle concernant la main d'œuvre seule;
- Les clés, émetteurs et badges ;
- La facturation des fournitures attribuées par l'Office au locataire, retirées et non utilisées ;
- Les dépréciations relevant d'un usage abusif, d'une dégradation volontaire ;
- Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé. Il en est de même si le locataire pouvait être indemnisé mais ne l'a pas été du fait de son inaction (absence de déclaration, ou de suivi du dossier avec son assurance) ;
- Les conséquences d'un défaut de souscription d'assurance pour couvrir les risques locatifs.

Pour l'ensemble de ces situations, la facturation est faite en fonction du prix de référence du barème forfaitaire, sans application de vétusté.

C – Point de départ de la vétusté, et coefficient d'abattement

La vétusté à appliquer est déterminée en fonction de l'âge de l'équipement ou du revêtement considéré. C'est donc à partir de la date de pose ou de réfection qu'elle s'impute.

Si cette date n'est pas connue et qu'elle est antérieure à l'entrée du locataire dans le logement, l'abattement maximal est appliqué.

En fonction de l'équipement ou du revêtement considéré, et de son âge, un coefficient d'abattement est défini et s'applique au prix à neuf mentionné dans le barème forfaitaire.

Les coefficients applicables sont fixés par la grille de vétusté (jointe en annexe).

ARTICLE 4 – INFORMATION DU LOCATAIRE

L'Office remet un exemplaire du présent accord à chaque association de locataires. Un document de communication simplifié est remis à chaque locataire lors de son entrée.

ARTICLE 5 – APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent accord est passé en vertu de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986. A ce titre, les associations signataires étant affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, la négociation s'est déroulée avec elles seules. Cependant, conformément aux stipulations de ce texte, l'accord sera notifié à l'ensemble des locataires de l'Office. Ces derniers

auront la possibilité de le dénoncer dans les deux mois suivant la notification, par l'expression écrite de l'opposition de 50 % d'entre eux. A défaut, il aura valeur obligatoire pour tous.

Cet accord annule et remplace à sa date de prise d'effet, c'est-à-dire le 1^{er} mars 2015, celui conclu en décembre 2004. Sa durée est indéterminée.

Toute proposition de modification de l'accord, émanant de l'une ou l'autre des parties, fera l'objet de négociations menées avec l'ensemble des signataires, et d'un avenant pour donner une pleine applicabilité.

Dans le cas où l'une des associations souhaiterait se retirer du dispositif établi par l'accord, elle le ferait savoir aux autres avec un préavis de 3 mois. Ce retrait n'aurait pas de conséquence sur l'applicabilité de l'accord à l'ensemble des locataires d'HABITAT 25. Toutefois, si les retraits successifs amenaient à ce que plus aucune association ne soit partie à l'accord, une consultation de l'ensemble des locataires serait organisée. L'accord ne pourrait alors cesser de produire effet que si au moins 50 % des locataires en exprimait le souhait par écrit dans un délai de deux mois à compter de l'information.

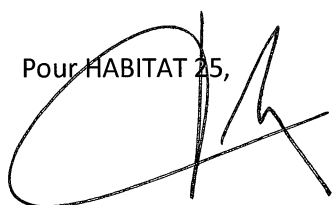
De la même façon, la dénonciation de l'accord par l'une ou l'autre des parties ne pourra mener à la cessation de ses effets qu'après une consultation de l'ensemble des locataires d'HABITAT 25, dans les conditions énoncées ci-dessus.

Un bilan annuel de l'accord sera établi par l'Office, et répercuté aux associations au cours des Conseils Départementaux de Concertation Locative. Il portera notamment sur le montant des travaux réalisés dans le cadre de la relocation des logements du parc immobilier, et la quote-part représentée par la facturation d'indemnités pour réparations locatives.

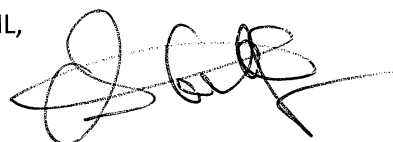
Tout litige ressortant de l'application du présent accord est porté devant le Conseil Départemental de Concertation Locative sur initiative de l'un ou l'autre des signataires pour ce qui concerne les principes généraux, et devant le Conseil Local de Concertation Locative pour les différends particuliers. Une récapitulation des situations particulières sera intégrée au bilan annuel mentionné ci-dessus.

Fait à Besançon, le 8 décembre 2014

Pour HABITAT 25,



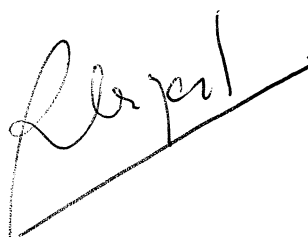
Pour la CNL,



Pour la CSF,



Pour la CLCV,



GRILLE DE VETUSTE

Eléments	Durée de vie en années	Franchise en années	Pourcentage de vétusté par an au-delà de la franchise	Valeur résiduelle
Equipement du logement	15	4	9,09	0
Carrelage (sol)	20	4	6,25	0
Parquet	20	4	6,25	0
Papier peint/Peinture	Pièces sèches	2	12,50	0
	Pièces humides	1	16,67	0
Robinetterie	10	2	12,50	0
Sols collés en PVC	10	3	14,29	0

Calcul de l'indemnité :

Indemnité = prix à neuf x (100 - pourcentage vétusté) / 100