

Accord collectif

Portant sur les modalités d'application de la vétusté lors de la procédure d'état des lieux

Entre :

Val d'Oise Habitat, bailleur social, dont le siège situé 1 avenue de la Palette – CS 20716 95031 Cergy Pontoise Cedex, représenté par Séverine LEPLUS, Directrice Générale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du 26 juin 2017. D'une part,

Et :

Les représentants des organisations représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation (CNC) au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, présents dans le patrimoine de Val d'Oise Habitat :

- L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC),
- L'Association pour l'Information et la Défense des Consommateurs Salariés (INDECOSA-CGT),
- La Confédération Générale du Logement (CGL),
- La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),
- La Confédération Nationale du Logement (CNL),

D'autre part,

Il est rappelé 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. (Article 7 de la loi du 6 juillet 1989)

Le locataire est obligé notamment 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 sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.



La vétusté ! En application de l'[article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée](#), et du décret n°2016-382 du 30 mars 2016 la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, laquelle définit au minimum pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1- Objet

Le présent accord a pour objet de préciser les modalités de définition de la notion de vétusté 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 et n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitées.

Il a vocation à servir de référence lors d'un état des lieux de sortie du logement.

Article 2 – Sensibilisation et information du locataire

A la réception du congé, Val d'Oise Habitat remet au locataire sortant un exemplaire du présent accord, et les documents mentionnés ci-dessous :

- Une plaquette explicative sur le déroulement d'un état des lieux de sortie :
« Bien préparer votre état des lieux de sortie »
- Le guide des réparations locatives « Qui fait quoi ? »

La visite-conseil sera proposée systématiquement par le bailleur au locataire.

La visite-conseil permet d'éviter 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.

La visite-conseil est de nature technique et indicative et ne peut avoir de valeur juridique.

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 établie à titre indicatif à l'aide de barèmes

Les prix du barème des réparations locatives sont établis selon les bordereaux des prix unitaires des entreprises tout corps d'état des agences. Val d'Oise habitat s'engage sur demande écrite du locataire, pour des prestations hors normes ou des équipements non décrits dans le bordereau, à mettre à disposition les devis ou factures relatifs aux réparations locatives.

Le barème des réparations locatives sera révisé annuellement en fonction de l'indice des coefficients des marchés et un nouveau barème sera produit lors de chaque renouvellement de marchés. Lors du chiffrage des réparations locatives dues par le locataire au moment de son départ, un forfait « Déplacement » ne sera pas comptabilisé.

Le montant définitif des réparations locatives facturé au locataire sera défini en fonction du barème cité ci-dessus pondéré en fonction des éléments figurant à la grille de vétusté.

Article 3 – Modalités d'application de la grille de vétusté

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant en comparaison de l'état des lieux entrant, il est procédé à une estimation éventuelle du coût des travaux de remise en état du logement. Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et/ou le locataire sortant selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal ou un usage anormal.

Définition de l'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 ayant fait l'objet d'un usage normal par le locataire et dont la dégradation n'est liée qu'à l'usure 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.

Définition usage anormal

L'usage anormal correspond à tout ce qui ne peut pas être assimilé à un usage normal et/ou est caractérisé par des dégradations qui sont de type accidentel :

A titre d'exemple :

- 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 et/ou déchirures des moquettes et/ou dalles PVC,
- Choc des portes et déformations,

Définition du taux vétusté

Le coût de remise en état, à la charge du locataire sortant, est minoré par un taux de vétusté tenant compte de la durée de vie théorique, de la période de neutralisation et de l'âge des équipements et des matériaux concernés (Voir grille de vétusté en annexe).

Définition de la franchise

La période pendant laquelle le locataire prend en charge à 100% le remplacement de l'équipement lorsqu'il a été mentionné à l'état neuf sur le formulaire de l'état des lieux d'entrée.

La période de franchise n'est pas applicable pour les équipements ci-dessous :

- Robinetterie et accessoires
- Peinture et papiers peints
- La moquette
- Appareillage électrique : prises et interphones
- Bouche de V.M.C

L'âge des équipements et des matériaux

L'âge des équipements et des matériaux sont comptés à partir de la date d'installation ou de remplacement des éléments concernés. A défaut l'âge des équipements est établi par l'un des éléments suivants :

- La facture justificative
- Tout document contradictoire établi en cours de bail
- La mention « neuf » portée sur l'Etat des Lieux d'Entrée contradictoire, justifiable sur demande du locataire dans les trois mois suivant l'état des lieux
- La date de mise en service du logement

Lorsque l'âge d'un élément ne peut être établi, le montant du remplacement de l'équipement sera pris en charge à 100% par le bailleur.

La durée de vie des équipements mentionnée sur la grille de vétusté n'est pas en corrélation avec la nécessité de remplacer les équipements par le bailleur.

Article 4 – Modalités de facturation hors champ d'application de la grille de vétusté

Les pertes et les dégradations volontaires et délibérées 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. Les dégradations volontaires et délibérées sont caractérisées par la dégradation des équipements ou des matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement (tapisseries arrachées, taches multiples et projections répandues sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus, etc...).

La totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène ou de débarras des lieux loués, les menues réparations, les réparations d'entretien courant listées au décret 87/712 du 26 Aout 1987, les travaux de transformation et les équipements manquants par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie restent à 100% à la charge du locataire.

Sur demande écrite du locataire, Val d'Oise habitat mettra à sa disposition les devis ou factures relatives aux réparations locatives non prévues aux bordereaux des réparations des locatives.

Tableau récapitulatif de l'application de grille de vétusté

Non application de la grille de vétusté				Application de la grille de vétusté	
Les menues réparations et les réparations d'entretien courant listées au décret 87/712 du 26 Aout 1987. La totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène ou de débarras des lieux loués.	Les transformations et les équipements manquants	Les dégradations volontaires et délibérées	Usage normal par le locataire La dégradation liée à l'usure 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	Franchise Prise en charge financière à 100% par le locataire	L'usage anormal correspondant à tout ce qui ne peut être assimilé à un usage normal par des dégradations qui sont de type accidentel. Prise en charge financière partagée locataire / bailleur en fonction de l'âge des équipements

La grille de vétusté

		Durée de vie	Franchise	% Abattement par année
Grille de vétusté				
Quote-part (en %) à la charge du locataire				
Menuiserie	Menuiserie extérieure P.V.C	15	2	8
	Menuiserie extérieure bois, métal	20	3	6
	Porte intérieure	20	2	6
	Porte de placard	15	2	8
	Volet Persienne : P.V.C	7	2	20
	Volet Persienne : bois, métal	15	3	8
	Volet Roulant	10	1	11
Plomberie Sanitaire	Appareil sanitaire : grès/faïence	15	3	8
	Appareil sanitaire : inox/tôle	15	3	8
	Appareil sanitaire : résine	10	3	14
	Mobilier stratifié	10	2	13
	Robinetterie et accessoires	10	0	10
Peinture Sols	Peinture - Papiers peints	7	0	14
	Sols souples revêtement plastique	10	2	13
	Moquette	7	0	14
	Carrelage	18	3	7
	Parquets	18	3	7
Faïence	Carrelage mural	16	3	8
Électricité Interphonie	Tableau électrique, disjoncteur	20	3	6
	Appareillage électrique : Prise, interphone, etc...	10	0	10
	Convecteur	10	3	14
	Bouche de V.M.C	5	0	20
	Serrurerie - Quincaillerie	10	2	13
Serrurerie / Quincaillerie				

Article 5 - Modalités de suivi

Une évaluation de la mise en œuvre du présent accord peut être réalisée au sein des Conseils de concertation locative.

Article 6 – Durée

Le présent protocole prend effet au 30 juin 2022.

Il est conclu pour une durée initiale de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction pour une nouvelle période de 3 ans.

Il peut être dénoncé par chacune des parties signataires, en informant les autres au moins 2 mois avant la date anniversaire de sa date d'application.

Accord collectif

Portant sur les modalités d'application de la vétusté
lors de la procédure d'état des lieux

Fait à CERGY, en 6 exemplaires originaux, le 29 juin 2022

Le Directeur Général de Val d'Oise Habitat
Séverine LEPLUS

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC),



L'Association pour l'Information et la Défense des Consommateurs Salariés
(INDECOSA-CGT),

Sandra YAKOWENKO

La Confédération Générale du Logement (CGL),

La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),

La Confédération Nationale du Logement (CNL),

Edouard WATTEUW

Harry ROCK

