

ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE



Accord collectif sur la procédure d'état des lieux dans le département de la Marne Annexe : grille de vétusté Application pour un usage normal uniquement

- les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du Bailleur,
Exemples :
installation d'une cuisine équipée,
pose de revêtements ne pouvant être enlevés sans abîmer le support (frisette, crépis, moquette collée, carrelage...).
le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire,
le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé,
le défaut de réalisation de travaux consécutif à un sinistre non déclaré par le locataire et pour lequel il est responsable.

4.3. Grille de vétusté

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

4.3.1. Point de départ de la vétusté :

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des matériaux ou équipement concernés, réalisés par le bailleur ou remis à neuf lors de la sortie du précédent locataire.

4.3.2. Pourcentage restant à la charge du locataire :

La grille de vétusté jointe en annexe, définit pour chaque catégorie de matériau ou d'équipement, et par année, le pourcentage restant à la charge du locataire.

Cette grille de vétusté tient compte de la durée de vie et de la valeur d'usage propre à chaque catégorie de matériau ou d'équipement.

Exemple : pour un papier peint ayant fait l'objet d'un constat d'usage anormal, seul 20% du coût de remise en état est facturé au locataire sortant pendant la 9ème année.

En cas d'usage anormal, aucune facturation n'est effectuée par le bailleur lorsque la grille de vétusté ne mentionne plus de pourcentage de valeur résiduelle pour le matériau ou l'équipement.

4.4. 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 du préjudice subi du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations.

Pour les bailleurs qui établissent des pré-états des lieux chiffrés (voir ci-dessus le paragraphe 3.2.), les locataires ont la possibilité de faire appel à des entreprises pour établir des devis et comparer les coûts de remise en état.

Compte tenu des réglementations propres à chaque bailleur (offices publics, entreprises sociales pour l'habitat, Coopératives, SEM) et aux engagements déjà pris par chacun dans le cadre de ses propres marchés de travaux, il n'est pas possible d'établir un barème de prix forfaitaire unique pour l'ensemble des bailleurs du département.

5. Commission départementale de conciliation

Les bailleurs sociaux signataires du présent accord s'engagent à répondre par écrit aux questions et contestations que leurs locataires (ou les associations de locataires dûment mandatées par ceux-ci) seraient amenés à leur soumettre dans le cadre de la procédure d'état des Lieux.

Il est rappelé qu'en cas de litige relatif à l'état des lieux chaque partie a la faculté de saisir la Commission Départementale de Conciliation de la Marne, conformément à la législation en vigueur.

6. Formation

Les bailleurs engagent, dans les mois suivant la signature du présent accord, une action de formation auprès de tous les agents appelés à exécuter des états des lieux et au fur et à mesure de leur prise de fonction.

7. Diffusion et suivi de l'accord

L'information du présent accord est faite aux locataires une fois l'an, leur précisant qu'ils peuvent obtenir un exemplaire de ce document sur simple demande adressée au siège du bailleur ou en se rendant à son antenne ou agence de gestion décentralisée.

Un exemplaire du présent accord est remis à chaque nouveau locataire avant l'état des lieux d'entrée. A cette occasion, les bailleurs s'engagent à sensibiliser verbalement les locataires sur cet accord.

Les bailleurs s'engagent à rappeler aux locataires sortants l'existence de cet accord à réception du préavis de congé.

Un exemplaire de l'accord est adressé dès sa signature par l'A.R.C.A. à la Commission Départementale de Conciliation des Rapports Locatifs de la Marne. Chaque bailleur adresse également ce document aux Présidents des associations de locataires déclarées dans son patrimoine.

8. Durée de l'accord

Le présent accord est conclu entre les organismes bailleurs sociaux et les associations représentatives des locataires de la Marne pour une durée de trois ans et est valable à partir du 1er Janvier 2009. Il est négocié pour sa mise en œuvre dans le Conseil de Concertation Locative de chaque organisme et est applicable au plus tard le 1er avril 2009.

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 REIMS le 16 décembre 2008

Table with 21 columns representing years (1 to 21) and rows listing categories such as PAPIERS PEINTS, PEINTURE, REVÊTEMENT MOQUETTE, etc., with values for percentage of remaining value and cost of material.

PLUS AUCUNE FACTURATION LOCATIVE POUR UN USAGE ANORMAL NIVEAU DE CLASSEMENT UPEC MINIMUM REQUIS

Préambule

L'accord qui suit, sur la procédure des états des lieux, a pour but de mettre en place un outil de travail permettant d'harmoniser les positions des bailleurs sociaux de la Marne et des organisations de locataires...

Cet accord a été élaboré, sous l'égide de l'A.R.C.A. (Union Sociale pour l'Habitat Champagne Ardenne), entre les associations représentant les locataires (AFOC, CGL, CNL et CLCV) et les représentants des bailleurs sociaux...

Cet accord est conclu dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

www.reims-habitat.fr

## 1. Objet de l'accord

Le présent accord collectif a pour objet :

- de garantir la mise en location d'un logement en bon état d'usage et de réparations,
- de préciser les obligations des parties en matière d'entretien du logement, de ses embellissements (papiers peints, peinture) et de ses équipements,
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- d'arrêter une grille départementale d'abattement pour vétusté,
- de créer une commission de suivi annuel de l'application du présent protocole devant se réunir en mars de chaque année, sur convocation de la partie la plus diligente.

Il est bien entendu que les dispositions du présent accord ne sauraient aller à l'encontre des dispositions d'ordre public.

## 2. Rappel des obligations des parties

### 2.1. Obligations du locataire

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

- « 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 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 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).

A la date de signature du présent accord, les réparations locatives sont fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987 ; ce texte n’a pas un caractère exhaustif.

- « 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 l'accord écrit du bailleur par lettre recommandée avec AR.

Les signataires du présent accord rappellent que le locataire est légalement tenu de s'assurer. Il signale tout dommage, dès qu'il le constate, auprès de son assurance et par courrier recommandé adressé au bailleur.

### 2.2. Obligations du bailleur.

Conformément à la loi, « *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.* » (Voir le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Il est obligé « *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* » (art 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

Conformément à l'article 1719 code civil « *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

*1- de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ;*

*2- d’entretenir cette chose en état de servir à l’usage pour lequel elle a été louée ;*

*3- d’en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;*

*4- d’assurer également la permanence et la qualité des plantations* ».

## 3. L’Etat des lieux

L'établissement des états des lieux est obligatoire lors de la remise et de la restitution des clés (cf. Article 3 de loi du 6 juillet 1989).

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

L'état des lieux est un constat : il décrit l'état du logement, de ses revêtements et de ses équipements, ainsi que celui des annexes (cave, garage, etc.).

Le bailleur s’engage à rédiger clairement et lisiblement ses états des lieux selon les définitions sui-

vantes :

- Etat neuf.
- Bon état d’usage et de réparation d’entretien.
- Usagé ou défraîchi.
- Usage anormal (vieillessement accéléré et/ou usure accélérée).
- Équipements dégradés, perdus ou modifiés sans accord du Bailleur, défaut d’entretien.

Il est établi « contraidictoirement entre les parties » de façon amiable et gratuite. Une fois signé par le bailleur et le locataire, il fait foi en cas de contestation sur l'état du logement.

Toutefois, si l’une des parties refuse de signer l’état des lieux, ou ne se présente pas lors du rendez-vous, l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier de justice pour dresser un constat « à frais partagés par moitié » (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Le jour de l'état des lieux, le locataire peut se faire assister par une personne de son choix et notament par un membre d'une association C.N.C. des locataires ou d'une association représentative sur l'ensemble immobilier.

### 3.1. L’état des lieux d’entrée.

L'état des locaux est constaté entre le représentant du bailleur et les locataires lors de la remise des clés et avant toute occupation du logement.

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 du contraire* » (art 1731 du code civil).

En cas d’avenant au contrat initial, suite à une modification de la composition familiale, les bailleurs communiquent 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 loi du 6 juillet 1989).
- En outre, le locataire dispose d'un délai de 30 jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour signaler au bailleur, par lettre recommandée avec AR, les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

### 3.2. Conseils apportés au locataire préalablement à l’état des lieux de sortie.

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, les bailleurs s’engagent à donner au locataire « sortant » des conseils afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions.

Ces conseils prendront la forme :

- soit de conseils techniques écrits sur les travaux recommandés pour restituer un logement en bon état et sur le coût de ces travaux s'ils ne sont pas effectués par le locataire,
- soit, si le bailleur est organisé en ce sens, d'une « visite conseil » (également appelée « visite préliminaire ») du logement ou un « pré état des lieux » chiffré du logement. Ces visites du logement doivent être effectuées dans de bonnes conditions d'éclairément.

L'objectif de ces démarches, est 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 porte pas remède.

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 « visite préliminaire ») ou de « pré état des lieux » 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.

### 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'éclairément.

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.

L'imputation se traduit de la manière suivante :

		ETAT DES LIEUX DE SORTIE		
	Constat mentionné sur les états des lieux et propre à chaque élément d'équipement ou à chaque support (sols, murs etc)	Etat Neuf. Bon état Bon état d'usage et de réparation d'entretien Usagé ou défraîchi	Usage anormal (vieillessement accéléré et/ou usure accélérée)	Equipements perdus, dégradés ou modifiés sans l'accord du bailleur, défaut d'entretien
ETAT DES LIEUX D'ENTREE	Etat Neuf. Bon état Bon état d'usage et de réparation d'entretien Usagé ou défraîchi	<b>B</b>	<b>L-v</b>	<b>L</b>
	Mauvais état d'usage et d'entretien (vieillessement accéléré et/ou usure accélérée)	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>L</b>
	Equipements manquant. Défaut d'entretien.	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>

**B** = travaux de remise en état intégralement à la charge du bailleur

**L-v** = travaux de remise en état à la charge du locataire, déduction faite du ou des abattements pour vétusté.

**L** = travaux de remise en état intégralement à la charge du locataire.

Les facturations mises à la charge du locataire pour perte ou modification sans l'accord du bailleur, ainsi que les défauts d’entretien impliquent l’exécution des travaux de remise en état par le bailleur avant la relocation.

Les facturations mises à la charge du locataire pour « usage anormal » n’impliquent pas l’exécution des travaux de remise en état par le bailleur avant relocation, lorsqu’ il a un caractère ponctuel et limité, et que la remise en état nécessite des travaux dont la charge serait disproportionnée pour le locataire sortant : par exemple dalle de sol brûlée, moquette légèrement tachée, éclat sur appareil sanitaire, etc.

Dans ce cas, il est admis d'appliquer une facturation en rapport avec l’importance du préjudice.

Chaque bailleur négocie un tableau de facturation révisable annuellement dans le cadre de son plan de concertation locative et en fonction de ses propres prix et marchés.

## 4. Vétusté

### 4.1. Définition

La vétusté est la conséquence de l’usure normale dans le temps de la chose louée (l’usage normal inclut l’entretien auquel est tenu le locataire).

### 4.2. Champ d'application de la vétusté

La grille de vétusté ne s’applique pas en cas d’usage normal. Un usage normal est un usage dont le degré d’usure correspond à l’ancienneté de l’installation de l’équipement.

*Rappel : Il appartient au locataire d’assurer l’entretien courant et les menues réparations lui incombant en cours de bail et, lors de son départ, de restituer son logement dans l’état où il l’a reçu, à l’exception de la vétusté.*

Elle s’applique en cas d’usage anormal c’est à dire en cas d’usure accélérée du logement et de ses équipements.

Les réparations rendues nécessaires par la vétusté, celles occasionnées par la malfaçon, l’inadéquation du matériel installé par le propriétaire et de l’usage qu’il doit en être fait, le vice de construction, le cas fortuit ou le cas de force majeure restent à la charge du propriétaire.

Toutefois la vétusté n’est pas applicable dans les 6 cas suivants, pour lesquels le locataire doit assumer l’intégralité des frais de remise en état sans abattement pour vétusté :

- les frais de remise en état consécutif à un défaut de propreté et d'hygiène,** *Exemples :*
  - lessivage de peinture en cas de graisse, tâches, salissures, le nettoyage des bouches de ventilation (naturelle ou VMC), nettoyage de moquette en cas de tâches, débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les annexes, détartrage de la cuvette des WC, nettoyage des appareils sanitaires.*
- les conséquences d’un usage abusif caractérisé,** *Est considéré comme usage abusif le vandalisme d'une ou plusieurs pièces ou des équipements du logement.* *Exemples :*
  - tapisseries, moquettes ou revêtements de sol arrachés, produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols, traces de brûlures sur les revêtements de sol, trous de brûlures sur les revêtements de sol, trous multiples non rebouchés (les trous correctement rebouchés étant acceptés en nombre limité à l'emplacement des meubles et des supports), éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc.*