



PROTOCOLE D'ACCORD SUR LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT DES ETATS DES LIEUX ET SUR L'INFORMATION DU LOCATAIRE

Entre,

La Société Anonyme d'Economie Mixte Locale Oryon, représentée par son Directeur Général,
Monsieur Sébastien BONNET,

Et,

L'Union Départementale de Vendée de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),
représentée par son Président, Monsieur Amédée DUPONT

PREAMBULE

ORYON et l'organisme représentatif des locataires signataire ont souhaité définir une procédure d'établissement des états des lieux permettant en particulier :

- une meilleure information sur les droits et obligations du bailleur et du locataire
- une simplification de l'évaluation des indemnités de remise en état lorsque le locataire quitte le logement
- la détermination d'une grille de vétusté applicable en cas de **défaut d'entretien**.

ARTICLE 1 : Objet de l'accord

Le présent accord vient en complément des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il définit :

- les droits et obligations des locataires et du bailleur
- la réalisation des états de lieux entrants et sortants

- la proposition au locataire d'une visite conseil préalable à l'état des lieux de sortie
- les règles applicables en matière de vétusté
- les prix applicables en cas de facturation au locataire
- l'information du locataire
- la mise en œuvre du présent protocole

Ce protocole a été validé à l'unanimité par le Conseil de Concertation Locative du 18 Mars 2021

TITRE 1 – RAPPEL DES OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DU BAILLEUR

ARTICLE 2 : Les bases légales

Il est rappelé que les obligations du bailleur et du locataire sont notamment énoncées dans les articles 6 et 7 de la loi N° 89-462 du 6 Juillet 1989 (extrait de la loi) :

Article 6 : « le bailleur est obligé...

- de délivrer au locataire le logement en état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

- 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 7 : « 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.

- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues 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. »

En outre, la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives est définie par l'annexe du décret 87-712 du 26 août 1987.

Enfin le locataire est également tenu de s'assurer et de signaler au bailleur tout dommage dès qu'il le constate.

ARTICLE 3 : Définitions des notions de vétusté, d'usage anormal et d'usage abusif

3-1 – La vétusté et usage normal : réparations à la charge du bailleur

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. Il est rappelé que l'usage normal comprend l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire.

3-2- Usage anormal (défaut d'entretien) : réparations à la charge du locataire avec abattement au titre de la vétusté

L'usage anormal correspond à la non réalisation par le locataire des réparations définies réglementairement comme locatives

- les réparations consécutives à une utilisation anormale des lieux, dont le locataire doit réparation au bailleur (ex : éclat d'email sur revêtement baignoire, écriture sur les supports muraux...),
- la remise en état ou le remplacement des équipements, des revêtements et autres éléments du logement suite à un défaut d'entretien ou de propreté...

3-2- Usage abusif : réparations à la charge du locataire sans abattement au titre de la vétusté

L'usage abusif correspond aux situations suivantes :- la perte ou la dépose d'équipements sans accord écrit du bailleur et impliquant leur remplacement - la transformation des lieux sans accord écrit du bailleur et nécessitant leur remise en état initial- le défaut d'entretien courant tel que le nettoyage, l'entretien des espaces extérieurs et l'hygiène (nettoyage des ouvertures, détartrage des appareils sanitaires...), le débarras de locaux encombrés (y compris annexes).

- la détérioration : la détérioration résultant d'un acte volontaire et nécessitant une réfection totale (par ex. : portes défoncées, tapisserie arrachée, sol brûlé, graffiti ou produits divers répandus sur les parois, lavabo déposé et supports cassés, tuyaux tordus, percés...)
- l'utilisation abusive des locaux
- la non remise en état suite aux sinistres indemnisés au locataire dans le cadre de la convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles (IRSI).

TITRE 2 – ETATS DES LIEUX

ARTICLE 5 : Visite conseil et état des lieux préalable à la sortie

Il est proposé au locataire une visite conseil préalablement à l'état des lieux de sortie. Cette visite à seulement pour objet d'informer le locataire sur la procédure d'état des lieux et de limiter autant que faire se peut le montant de l'indemnité qui peut être réclamée. Elle diminue le risque de litige en permettant aux deux parties de s'informer préalablement sur les réparations qui incomberaient à chacune d'elles.

La visite conseil et l'état des lieux préalable n'ont pas de valeur contractuelle.

La visite pourra faire l'objet d'un rapport écrit. Il mentionnera l'évaluation de l'indemnité de remise en état qui serait imputée au locataire à sa sortie s'il n'effectue pas les remises en état qui sont de sa responsabilité. L'évaluation de l'indemnité sera réalisée sous réserve que d'autres remises en état n'apparaissent pas lors de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 6 : L'état des lieux

L'article 3-2 de loi N°89-642 du 6 juillet 1989 relatif à l'état des lieux est une disposition d'ordre public. L'établissement de l'état des lieux est une procédure obligatoire et gratuite. S'il ne peut être établi amiablement et contradictoirement, il est 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 cout fixé par décret en Conseil d'Etat. 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 sous réserve de réalisation de l'état des lieux par huissier ». Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés à parts égales entre le(s) locataire(s) et ORYON.

L'état des lieux, d'entrée ou de sortie, doit être établi contradictoirement entre le représentant de la société et le(s) titulaire(s) du bail. Si le titulaire du bail est dans l'impossibilité d'être présent, il peut se faire représenter par un tiers, dûment mandaté par un pouvoir accompagné d'une carte d'identité du mandataire.

L'état des lieux est constaté par écrit sur un formulaire, signé et daté par les deux parties et dont chacun reçoit un exemplaire. L'indemnité forfaitaire de remise en état est calculée et transcrite sur ce document. L'application d'une indemnité forfaitaire ne signifie pas pour le bailleur obligation de réaliser les travaux de remise en état. Le bailleur garde toute liberté d'appréciation concernant l'importance de ces travaux et le moment de leur réalisation. Il n'a pas à les justifier au locataire sortant. Le montant des sommes mises à la charge du locataire est déterminé sur la base du barème d'indemnités forfaitaires dues par le locataire dont il pourra prendre connaissance lors de la visite conseil ou qu'il pourra consulter dans les services d'Oryon.

Pendant le premier mois, l'état des lieux d'entrée pourra, à la demande du locataire formulée par lettre recommandée avec accusé réception ou remise en mains propres, être complété. Pour les éléments de chauffage, ce complément pourra être apporté lors du premier mois de chauffe.

Il est rappelé que pendant la location, le locataire doit entretenir le logement et effectuer les menues réparations. Le logement au départ doit être remis en l'état où le locataire l'a reçu hormis ce qui serait dû à la vétusté. En conséquence et conformément aux modalités précisées par l'article 3 ci-dessus les dégradations qui résultent d'un usage anormal ou abusif sont en partie ou en totalité à la charge du locataire.

TITRE 3 – REGLES RELATIVES A LA VETUSTE EN MATIERE DE REPARATIONS LOCATIVES

ARTICLE 7 : Champs d'application de la vétusté

En référence à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté s'entend 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 : elle est à la charge du propriétaire. A contrario, les dégradations, qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille située en annexe 1.

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987.

L'élaboration d'une grille de vétusté a pour but de définir les modalités de prise en compte éventuelle de la vétusté dans l'évaluation de la réparation locative et de définir :

- une durée de vie théorique des matériaux et équipements susceptibles de subir une vétusté.
- les coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives

Une franchise, c'est-à-dire une période durant laquelle les équipements du bien loué ne subiraient pas d'altération, peut être appliquée.

Elle ne s'applique pas :

- aux pertes d'équipements
- au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé ou non
- aux conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs
- aux conséquences d'un usage abusif
- aux locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du bailleur
- aux dépenses consécutives à un défaut de propreté caractérisé

ARTICLE 8 : Point de départ de vétusté d'un équipement

Le point de départ de vétusté d'un équipement est :

- soit la date de première mise en location (ex : dalles de sols posées à l'origine)
- soit la date de dernière réfection de cet équipement
- soit la date d'installation des équipements concernés

Le nombre d'années d'application de la vétusté est la différence entre l'année où le locataire quitte le logement et l'année du point de départ de la vétusté de l'équipement.

ARTICLE 9 : Barème d'indemnités

L'indemnité forfaitaire est calculée par l'application du barème d'indemnités applicable à la date de l'état des lieux et figurant en annexe 2.

Ce bordereau pourra être actualisé à chaque renouvellement du marché à bon de commande. L'indemnité forfaitaire est calculée équipement par équipement à qualité identique.

Elle est calculée en multipliant le montant unitaire par la quantité d'unités. Elle est minorée par le coefficient d'abattement annuel appliqué sur la durée de location.

Les montants unitaires, les unités de référence, le pourcentage annuel d'abattement sont précisés par équipement en annexe 1.

Un prix qui ne figurerait pas sur le bordereau serait appliqué selon le prix du marché (sur la base de devis ou factures).

ARTICLE 10 : Coefficient d'abattement pour vétusté, franchise (annexe) :

L'indemnité réclamée au locataire résultant du constat réalisé lors de l'état des lieux de sortie est minorée d'un abattement pour vétusté dans les conditions suivantes :

- il est appliqué une franchise à compter de la date de remise à neuf, période pendant laquelle l'équipement conserve toutes ses qualités d'origine. La durée de la franchise est variable suivant les équipements.

- les coefficients d'abattement pour vétusté sont applicables par équipement conformément au barème d'indemnité. Le coefficient d'abattement est un pourcentage annuel de réduction. L'abattement total par équipement est déterminé en multipliant le coefficient d'abattement par le nombre d'année d'application de la vétusté, diminué du nombre d'année de franchise. Cet abattement total ne peut être supérieur à 100%. Quand le nombre d'année d'application de la vétusté est inférieur ou égal à la durée de la franchise, l'abattement total est nul.

- en cas d'usage abusif, aucun abattement de vétusté n'est appliqué

- quel que soit l'équipement et sa durée de vie, une valeur résiduelle peut rester à la charge du locataire en tant qu'usage normal.

- dans le cas où la date de remise à neuf n'est pas connue, une estimation de la vétusté est alors déterminée pour chaque élément conjointement entre le locataire qui peut être assisté par un représentant d'une association reconnue de locataires et le représentant de la société.

TITRE 4 – RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

ARTICLE 11 : Restitution du dépôt de garantie

Conformément à l'article 22 de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur doit restituer le dépôt de garantie dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées et notamment en application des clauses du présent protocole.

A ce titre, le montant de l'indemnité forfaitaire est déduit du remboursement du montant de dépôt de garantie. Dans le cas où l'indemnité est supérieure au dépôt de garantie, la totalité du dépôt est conservée par la société et le complément est facturé au locataire sortant.

TITRE 5 – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 12 : Information du locataire sortant

Le locataire pourra prendre connaissance du présent protocole lors de la visite conseil, des états des lieux ou le consulter dans les services d'ORYON.

ARTICLE 13 : Prise d'effet et durée du présent accord

Le présent protocole prend effet le 18 Mars 2021. Il s'applique à tous les baux à venir.

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée. Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressé aux autres parties. La dénonciation prend effet à l'expiration du troisième mois qui suit la réception de la lettre recommandée. L'accord continue néanmoins de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer, ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

SB MA

ARTICLE 14 : Signataire complémentaire

Une organisation représentative des locataires, non signataire, peut, à tout moment, signer le présent accord, sous réserve d'en aviser les autres signataires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Fait à La Roche sur Yon, le *18 Mars 2021*

POUR ORYON

Le Directeur Général

Monsieur Sébastien BONNET,



POUR LES REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS

Union Départementale de Vendée de la CLCV,



Pièces jointes en annexe : Grille de vétusté (annexe 1) / Barème d'indemnités (annexe 2)