



PROJET D'ACCORD COLLECTIF DE LOCATION PORTANT SUR LE PATRIMOINE LOCATIF DE TERRES DE LOIRE HABITAT

Accord collectif, relatif à la procédure d'établissement des états des lieux au départ des locataires, et aux modalités de facturation à ces locataires des frais de remise en état des logements, conclu en application de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 entre Terres de Loire Habitat, d'une part, et d'autre part, les associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative (CLCV, CNL).

Article 1 : objet de l'accord

Le présent accord a pour objet :

- de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement, de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés ;
- de définir les notions de vétusté et de franchise ;
- d'établir la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels ;
- de préciser la nature des dégradations auxquelles ne s'applique pas la grille de vétusté ;
- d'établir les modalités de la communication du présent accord aux locataires ;
- de finaliser la durée et le suivi du présent accord.

Article 2 : les obligations du bailleur

Conformément à 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

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

Article 3 : les obligations du locataire

Conformément à l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé [...]

7-a) D'user paisiblement des locaux loués ;

7-c) 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 ;

7-d) 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 n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Article 4 : établissement de l'état des lieux

Conformément à l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux est établi contradictoirement lors de la remise et de la restitution des clés entre le représentant de Terres de Loire Habitat et le locataire.

Le locataire ne pouvant pas être présent à l'état des lieux pourra se faire représenter par une personne de son choix. Dans ce cas, une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux.

En cas d'absence du locataire ou de son représentant, après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice ; les frais d'huissier sont supportés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

L'état des lieux est un constat, pièce par pièce, des équipements en présence ; une description de l'état d'un logement et de ses annexes, vides de toute occupation est effectuée à cette occasion.

Pendant le premier mois de la première saison de chauffe suivant son entrée dans les lieux, le locataire peut demander que l'état des lieux d'origine soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Article 5 : information du locataire

A la réception du congé, le représentant de Terres de Loire Habitat pourra, sur demande du locataire

sortant, remettre un exemplaire du présent accord collectif de location et le barème du coût des principaux travaux de remise en état des logements.

Un exemplaire de l'ensemble de ces documents sera adressé, après la signature de l'accord collectif, à chaque Président d'associations de locataires.

Un exemplaire de l'ensemble de ces documents sera consultable par les locataires au siège social de Terres de Loire Habitat ainsi qu'auprès des agences de Blois, Romorantin et Vendôme. Il sera également consultable sur le site internet de Terres de Loire Habitat.

Une information sera par ailleurs faite à tous les locataires sur l'avis d'échéance, après la signature du présent accord.

Article 6 : définition des notions de vétusté et de franchise

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée. Elle est, conformément aux dispositions conjointes des articles 1755 du code civil et 7 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à la charge du bailleur de même que les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. (article 7 d de la loi du 6/7/89).

L'usage normal inclut l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire.

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations définies par le décret 87-712 au 26 août 1987.

Elle ne s'applique pas notamment :

1. aux dégradations volontaires et délibérées caractérisant un mauvais usage du bien loué et de ses équipements. Elles relèvent d'un comportement fautif du locataire et d'une violation de ses obligations contractuelles (obligation de jouissance paisible et obligation de répondre des dégradations et pertes). - Le coût de remise en état étant alors entièrement à la charge du locataire sortant, sans minoration du coût pour vétusté ;
2. au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés à l'état des lieux d'entrée perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur ;
3. au défaut de propreté ou d'hygiène ;
4. à l'évacuation des encombrants (mobilier ou déchets laissés dans les lieux) ;
5. au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé ;
6. à la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans accord formalisé du bailleur.

La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

Article 7 : application des abattements pour vétusté aux réparations locatives

Les abattements pour vétusté sont applicables aux travaux d'entretien courant et de menues réparations à la charge du locataire sortant.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des équipements concernés et selon leur durée de vie, indiquée dans le tableau ci-dessous indiquant la part restant à la charge des locataires.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle de la construction du programme ou éventuellement celle des travaux de changement de l'élément concerné. Dans le cas où cette date ne serait pas connue, référence sera faite à l'état de l'équipement au moment de l'état des lieux d'entrée. Ainsi sera pris en compte le nombre d'années passées dans le logement si l'équipement y est décrit en bon état ou neuf et le nombre d'années depuis la construction si l'équipement y est décrit en état d'usage ou défraîchi.

Article 8 : visite préalable et estimation des travaux locatifs

A la demande du locataire sortant, une visite préalable du logement pourra être effectuée par un représentant de Terres de Loire Habitat. La nature des menues réparations et travaux d'entretien courant dont le locataire serait redevable lors de l'état des lieux sortant sera, dans la mesure du possible, portée à sa connaissance.

Article 9 : la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté

Le présent accord contient une grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté permettant d'aménager les conséquences de la prise en compte de la vétusté d'un élément d'équipement, sur la prise en charge financière par le locataire des frais de remise en état ou de réparation consécutifs à l'état des lieux de sortie.

Cette grille contient les mentions suivantes :

1. une liste des équipements ;
2. la durée de la franchise ;
3. le pourcentage d'abattement pour vétusté.

ABATTEMENTS POUR VETUSTE APPLICABLES AUX REPARATIONS LOCATIVES

EQUIPEMENTS		FRANCHISE (période sans abattement) ⁽¹⁾	% ABATTEMENT PAR ANNEE ⁽²⁾	Période de dégressivité (3)	% de valeur résiduelle
EXTERIEUR	Eléments de clôture (grillage souple et rigide)	5 ans	10%	9 ans	10%
MUR	Peinture, papier peint	1 an	15%	6 ans	10%
	Faïence murale	5 ans	5%	15 ans	25%
SOL	moquette	1 an	15%	6 ans	10%
	revêtement de sol plastique (dalles et lés)	5 ans	8%	10 ans	20%
	carrelage, plinthes	5 ans	5%	15 ans	25%
	Menuiserie extérieure : PVC, bois, alu. métal	5 ans	5%	15 ans	25%
MENUISERIE FERMETURE	Porte intérieure	5 ans	5%	15 ans	25%
	Porte de placard	5 ans	5%	15 ans	25%
	Serrure, quincaillerie / petit matériel électrique	2 ans	10%	8 ans	20%
	Volet, persienne, jalousie : PVC, bois, métal, alu	5 ans	10%	8 ans	20%
	Stores (intérieurs, extérieurs)	2 ans	10%	8 ans	20%
	Volant roulant : mécanisme (y compris électrique)	2 ans	10%	8 ans	20%
	PLOMBERIE SANITAIRE	Appareil sanitaire : grès / faïence	5 ans	5%	15 ans
Appareil sanitaire : inox / tôle		5 ans	5%	15 ans	25%
Appareil sanitaire : résine		5 ans	5%	15 ans	25%
Mobilier stratifié (meubles sous évier)		2 ans	10%	8 ans	20%
Robinetterie et accessoires (y compris cabine de douche, pare-douche)		2 ans	10%	8 ans	20%
ELECTRICITE	Tableau électrique, disjoncteur	5 ans	5%	15 ans	25%
	Appareillage électrique : prise, interphone, etc	5 ans	5%	15 ans	25%
	Radiateur, convecteur	5 ans	4%	20 ans	20%
	Tête thermostatique, régulateur de chauffage	4 ans	10%	8 ans	20%
	Bouche de VMC	1 an	20%	4 ans	20%
	Ballon ECS	2 ans	10%	8 ans	20%

(1) La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

(2) abattement au delà des années de franchise.

(3) période d'abattement jusqu'à valeur d'usage de l'équipement

Article 10 : le règlement des litiges

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira, par écrit, la Direction Générale de Terres de Loire Habitat ou l'une des organisations signataires (CLCV, CNL).

Article 11 : suivi de l'accord

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les difficultés d'application éventuelles. Ces rencontres périodiques pourront se faire dans le cadre des réunions du Conseil de Concertation Locative institué par Terres de Loire Habitat.

Article 12 : durée de l'accord

Le présent accord est conclu entre Terres de Loire Habitat et les associations signataires pour une durée de deux ans et prendra effet le 1^{er} décembre 2010. A l'issue de cette période, il sera renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf demande de modification ou de dénonciation par l'une des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à sa date anniversaire moyennant un préavis de trois mois.

L'accord continue, néanmoins, de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer.

Par partie, il convient d'entendre Terres de Loire Habitat, d'une part, et d'autre part, l'ensemble des associations de locataires siégeant au Conseil National de Concertation Locative signataires du présent accord.

Fait à Blois, le 14 octobre 2010

Pour Terres de Loire Habitat,

Pour la C.L.C.V.,

Pour la C.N.L.,