



**Accord-collectif relatif aux réparations locatives, aux modalités
d'établissement des états des lieux et à la prise en compte de la vétusté**

Entre,

L'Office public de l'habitat de la communauté de communes terres toulaises – Toul Habitat

550 avenue des Leuques
54200 TOUL
Siret : 275 400 034 00045

Représenté par sa Directrice Générale, Mounia OUAFELLA PATIER, en application des dispositions de l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et de la délibération du conseil d'administration de Toul Habitat du 3 septembre 2019,

Ci-après désigné par « Toul Habitat »

D'une part,

Et

La Confédération générale du logement – C.G.L. 57

33 rue Alfred Krieger
57070 METZ

Représentée par sa Présidente, Mme Bernadette CAMUS,

Ci-après désignée par « la C.G.L. »

D'autre part,

Vu les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et en particulier de son article 7d ;

Vu les dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

Vu les dispositions du décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives ;

Vu les dispositions du décret n°2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil de concertation locative lors de sa réunion du 29 juin 2023 ;

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

L'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 prévoit que les bailleurs sociaux peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux qui peuvent porter notamment sur la grille de vétusté, et l'entretien des logements.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration de l'organisme.

En l'espèce, il est établi que la C.G.L. 57 est effectivement affiliée à l'association C.G.L., qui est membre de la commission nationale de concertation. Au surplus, la C.G.L. 57 a obtenu la majorité des suffrages exprimés lors des élections au conseil d'administration de Toul Habitat qui se sont tenues le 1er décembre 2022.

Le présent accord est relatif aux réparations locatives, aux modalités d'établissement des états des lieux et à la prise en compte de la vétusté. Il vient se substituer au précédent accord collectif conclu le 25 février 2014 qui est devenu obsolète, eu égard notamment à l'évolution des matériels et matériaux composant les logements ainsi qu'à la variation de leurs coûts ; sans qu'il n'apparaisse toutefois nécessaire de modifier la grille de vétusté qui conserve sa pertinence.

Article 1 – Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet :

- de fixer les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie ;
- de circonscrire les notions de vétusté, de dégradations et de réparations locatives ;
- d'arrêter la grille de vétusté applicable aux réparations locatives (annexe 1) ;
- de déterminer le barème des réparations locatives applicable en cours de location et à l'issue de l'état des lieux de sortie (annexe 2).

Article 2 – Modalités d'établissement des états des lieux

2.1. Etat des lieux

Conformément aux dispositions de l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, lors de la remise et de la restitution des clés du logement, un état des lieux est établi contradictoirement entre le représentant de Toul Habitat et le ou les (co)titulaire(s) du bail. L'état des lieux constitue une annexe au contrat de location.

L'état des lieux porte sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive (cave, garage, jardin, grenier, cellier...). Il est réalisé dans des locaux vides de toute occupation et de tout meuble ou contenant les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de bail.

Le(s) locataire(s) peuvent s'y faire représenter par un tiers dûment mandaté au moyen d'une procuration écrite accompagnée d'une copie de la pièce d'identité du mandant et du mandataire.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement dans les conditions précitées, il est dressé par un commissaire de justice, à l'initiative de Toul Habitat et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Dans ce cas, les parties sont convoquées par le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tout rendez-vous d'état des lieux non-honoré et non-annulé par le locataire au plus tard 24 heures avant la date et l'heure convenues donne lieu à une facturation d'un montant de 20 euros.

2.2. Support

L'état des lieux est établi sous forme électronique ou à défaut sur support papier. Il est remis par voie dématérialisée ou en main propre à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature.

La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document identique ou de documents distincts ayant une présentation similaire.

2.3. Mentions de l'état des lieux

L'état des lieux décrit le logement et ses annexes et constate leur état de conservation. Il comporte au moins les informations suivantes :

- A l'entrée et à la sortie du logement :
 - Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
 - Sa date d'établissement ;
 - La localisation du logement ;
 - Le nom ou la dénomination des parties et le siège social de Toul Habitat ;
 - Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
 - Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau et d'énergie ;
 - Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun et, le cas échéant, des cartes d'accès aux points d'apport volontaire des ordures ménagères ou des cartes d'accès aux déchèteries ;
 - Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré de photographies ;
 - La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- A la sortie du logement :
 - L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
 - La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
 - Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau et d'énergie ;
 - Le détail des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun et, le cas échéant, des cartes d'accès aux points d'apport volontaire des ordures ménagères ou des cartes d'accès aux déchèteries restitués ;
 - Les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

2.4. Modifications de l'état des lieux d'entrée

Le locataire peut demander à Toul Habitat de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation de Meurthe-et-Moselle.

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.

En cas de réalisation de travaux dans le logement en cours de bail, consistant notamment en la réfection des embellissements, l'installation ou le remplacement d'équipements techniques ou de composant aux frais de Toul Habitat, il est dressé contradictoirement un avenant à l'état des lieux d'entrée.

2.5. Visite conseil préalable à l'état des lieux de sortie

Au cours du délai de préavis applicable au congé du locataire, ce dernier se voit proposer une visite de son logement préalablement à la réalisation de l'état des lieux de sortie. Cette visite technique a pour finalité de réduire le montant des réparations locatives qui pourraient être facturées au locataire au terme de l'état des lieux de sortie.

Lors de ce rendez-vous, le représentant de Toul Habitat informe le locataire des réparations, remises en état, remplacements d'éléments et nettoyage qu'il lui appartient éventuellement de réaliser au titre des réparations locatives, avant la restitution du logement. Il réalise également une estimation du montant des travaux qui pourraient être imputés au locataire à son départ du logement à défaut de remise en état préalable.

L'étendue des travaux à réaliser et le montant estimatif des réparations locatives est donné à titre indicatif et ne saurait revêtir de caractère contractuel. Le document ainsi établi ne peut se substituer à l'état des lieux de sortie.

Tout rendez-vous de visite préalable à l'état des lieux de sortie non-honoré et non-annulé par le locataire au plus tard 24 heures avant la date et l'heure convenues donne lieu à une facturation d'un montant de 20 euros.

Article 3 – Obligations du locataire

Conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit qu'il appartient notamment au locataire :

- 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 ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Article 4 – Notions de vétusté, de dégradations et de réparations locatives

4.1. Vétusté

Conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, la vétusté se définit 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.

4.2. Dégradations

Les dégradations se définissent comme l'état d'altération des équipements et des éléments des locaux à usage privatif résultant d'un usage anormal ou abusif de ceux-ci. Elles sont en principe à la charge du locataire.

4.3. Réparations locatives

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au décret n°87-712 du 26 août 1987.

Les réparations locatives occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure sont à la charge de Toul Habitat.

Article 5 – Modalités de prise en compte de la vétusté

5.1. Champ d'application de la vétusté

La vétusté est à la charge de Toul Habitat. Elle ne limite la responsabilité du locataire que pour les seuls éléments usés du fait d'un usage répété mais adéquat ou du vieillissement inéluctable de toute chose.

Elle s'applique à l'ensemble des réparations locatives énumérées en annexe au décret n°87-712 du 26 août 1987, qu'elles surviennent en cours de bail ou au terme de l'état des lieux de sortie.

Elle ne s'applique pas :

- aux réparations résultant d'un sinistre qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration et d'une prise en charge par l'assurance qui a été ou aurait dû être souscrite par le locataire en application de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- à la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord écrit de Toul Habitat ou qui mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, à l'exclusion des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ou des travaux de rénovation énergétique réalisés avec l'accord tacite de Toul Habitat ;
- au remplacement d'éléments d'équipement perdus ou déposés par le locataire sans l'accord de Toul Habitat ;
- aux dépenses de nettoyage consécutives à un défaut de propreté ou au coût de débarras des lieux loués ;
- aux dégradations volontaires ou involontaires survenues par négligence ou accidentelles ;
- aux vitrages.

5.2. Application de la vétusté

Il est appliqué la grille de vétusté annexée au présent accord-collectif, laquelle définit pour les principaux matériaux et équipements du bien loué :

- une durée de vie théorique ;
- une durée de franchise ;
- un coefficient d'abattement forfaitaire ;
- une valeur résiduelle.

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

Les **abattements** pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés et de leur durée de vie conformément au tableau annexé au présent accord.

L'âge des équipements est calculé en fonction de leur date d'installation ou de leur réfection, laquelle peut être prouvée par tout moyen et notamment par :

- une facture du prestataire ;
- tout document contradictoire établi en cours de bail ;
- la mention de l'état « neuf » figurant sur l'état des lieux d'entrée.

A défaut, le point de départ pris en compte est celui de la date de construction de l'immeuble.

Les abattements pour vétusté sont applicables :

- aux réparations locatives facturées en cours de location lorsque Toul Habitat ou un prestataire désigné par lui se substitue au locataire ;
- aux réparations locatives imputées au locataire au terme de l'état des lieux de sortie.

Au-delà de leur durée de vie théorique, la plupart des matériaux et équipements demeurent en état de fonctionnement et conservent une **valeur résiduelle** telle qu'arrêtée dans la grille de vétusté ci-annexée. Cette valeur résiduelle constitue la part demeurant à la charge du locataire en cas de réparation au-delà de la durée de vie théorique des équipements.

Article 5 – Montant des réparations locatives

Le coût des réparations locatives imputé aux locataires est calculé par l'application de la grille de vétusté aux tarifs suivants :

- aux prix qui résultent des marchés publics de travaux et services conclus par Toul Habitat avec ses différents prestataires ;
- aux prix en vigueur qui résultent des marchés publics de fournitures auxquels est adjointe une part de main d'œuvre et un coût de déplacement déterminés dans le barème figurant en annexe 2 ;
- aux prix du barème tarifaire annexé au présent accord collectif dans l'hypothèse où les réparations n'entrent pas dans le champ d'un marché ;
- au prix déterminé au moyen d'un devis pour toute réparation qui ne peut être évaluée selon les 3 modalités précitées.

Les prix qui résultent de marchés publics sont révisés selon les modalités prévues au marché. Les tarifs qui sont renseignés aux articles 2.1. et 2.5. et dans le barème tarifaire ci-annexé sont révisés annuellement au 1^{er} janvier par application aux prix initiaux du coefficient C_n déterminé selon la formule suivante : $C_n = \frac{ICC_0}{ICC_n}$

Indice : Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC)

I_0 : Valeur de l'indice connue à la date de signature de l'accord-collectif

I_n : Valeur de l'indice connue au 1^{er} janvier de l'année considérée

En cours de bail, lorsque Toul Habitat se substitue au locataire, à la demande expresse de ce dernier, pour la réalisation de travaux revêtant le caractère de réparations locatives, il est établi un devis, puis une facture, sur la base des tarifs tels que déterminés ci-avant.

A l'issue de l'état des lieux de sortie, il est établi un relevé des réparations locatives sur la base des tarifs tels que déterminés ci-avant. Ce relevé est adressé au locataire concomitamment à son solde de tout compte.

Article 6 – Règlement des différends

En cas de désaccord du locataire quant à l'exécution du présent accord, il lui appartient d'adresser une réclamation écrite à Toul Habitat. A défaut de réponse de Toul Habitat dans un délai d'un mois, ou s'il juge que la réponse qui lui a été apportée dans ce délai est insatisfaisante, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation de Meurthe-et Moselle aux fins de règlement amiable du différend, et selon les modalités déterminées par le décret n°2001-653 du 19 juillet 2001. En tout état de cause, cette saisine est obligatoire préalablement à toute action judiciaire.

Article 7 – Champ d'application de l'accord-collectif

Le présent accord-collectif s'applique à l'ensemble des logements propriétés de Toul Habitat à sa date de signature.

Il s'applique également à tout logement acquis ou construit postérieurement à sa date de signature, sous réserve, le cas échéant, d'une période de carence correspondant à la durée de la garantie des matériels concernés.

Article 8 – Prise d'effet de l'accord-collectif

Le présent accord prend effet dans un délai de deux mois à compter de sa notification individuelle à chaque locataire, sous réserve qu'il n'ait pas été rejeté par écrit par 50 % des locataires concernés. Ladite notification intervient au plus tard concomitamment à la distribution des avis d'échéance du mois de juillet 2023.

Il s'applique aux baux en cours à sa date de prise d'effet, ainsi qu'à tous les baux conclus postérieurement.

Article 9 – Durée de l'accord-collectif

Le présent accord est conclu pour une durée d'un an, renouvelable tacitement.

Chaque partie peut toutefois, au plus tard 6 mois avant l'échéance annuelle de l'accord, y mettre un terme en s'opposant à sa reconduction par lettre recommandée avec avis de réception.

Il peut également être mis un terme au présent accord, à tout moment, par la volonté commune des parties prenant la forme d'un nouvel accord-collectif portant sur le même objet.

Article 10 – Communication de l'accord-collectif

Les nouveaux locataires sont informés de l'opposabilité du présent accord à leur endroit lors de la signature de leur bail : soit au moyen d'une mention précisant son existence et ses conditions de communication, soit par son annexion au contrat de bail.

Le présent document est tenu à disposition des locataires. Il peut être consulté sur simple demande au siège de Toul Habitat et peut leur être transmis, le cas échéant par voie électronique, sur demande écrite. Toul Habitat se réserve en outre la possibilité de le publier sur son site internet.

Article 11 – Révision de l'accord-collectif

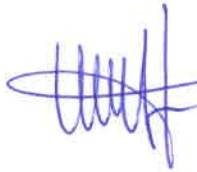
Dès que nécessaire, les parties conviennent de faire évoluer le présent accord-collectif par voie d'avenant.

Les parties conviennent de se rencontrer, le cas échéant lors des réunions du Conseil de concertation locative, en cas de difficultés liées à la mise en œuvre du présent accord. Elles s'engagent en outre à prévenir tout différend par une médiation ou une concertation appropriée.

Fait en deux exemplaires originaux,

A TOUL, le 29 juin 2023

Pour Toul Habitat,
Mounia OUAFELLA PATIER
Directrice générale



Pour la C.G.L.
Bernadette CAMUS
Présidente

