

## ACCORD COLLECTIF LOCAL sur la PROCEDURE d'ETAT des LIEUX

### PREAMBULE

Cet accord a été élaboré, dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, entre la S. A. Mon Logis et les associations représentant les locataires ( AFOC, CGL, CLCV et CNL ).

### 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 d'abattement pour vétusté.

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

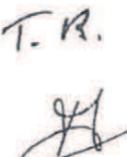
### 2. RAPPEL DES OBLIGATIONS DES PARTIES

#### 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 protocole, les réparations locatives sont fixées par le Décret n° 87-712 du 26 août 1987 ; ce texte n'a pas un caractère exhaustif.

2   RT  T. R. 

- « 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).

Les signataires du présent accord rappellent que le locataire est légalement tenu de s'assurer. Il doit signaler 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).

## 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 doit être effectué dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel ; le logement et ses annexes doivent être 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. ).

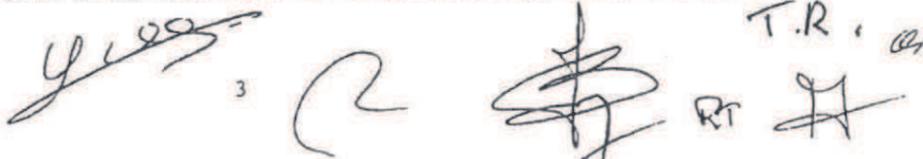
Le bailleur s'engage à rédiger clairement et lisiblement ses états des lieux selon les définitions suivantes :

- Etat neuf.
- Bon état d'usage et de réparation d'entretien.
- Défraîchi.
- Dégradé.
- Equipements dégradés, perdus ou modifiés sans accord du Bailleur, défaut d'entretien.

Il est établi « contradictoire entre les parties ». Le locataire pourra notifier ses remarques sur le document rédigé en double exemplaire. 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).

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

The image shows several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'Yves' with a small '3' below it. In the center, there is a large, stylized 'R'. To the right of the 'R' is another signature. Further right, there are initials 'T.R.' and 'RT' with a small 'ca' next to 'T.R.' and another signature below it.

### 3.1. L'ÉTAT des LIEUX d'ENTRÉE.

L'état des locaux doit être 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 preuve du contraire* » (art. 1731 du code civil).

En cas d'avenant au contrat initial suite à une modification de la composition familiale, le bailleur s'engage à communiquer 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 20 jours 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, le bailleur s'engage à donner au locataire « sortant » des conseils afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions.

Ces conseils prendront la forme 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'éclairage.

L'objectif de cette démarche est d'indiquer, au locataire sortant, les réparations qui seront vraisemblablement à sa charge 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, devront être réalisés selon les prescriptions d'usage. A défaut, les désordres seraient imputés lors de la sortie.

Il est rappelé que la démarche de « visite conseil » ne peut, 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.

Celui-ci est effectué à la restitution des clés, dans un logement totalement vide, ( *annexes comprises : caves, garages, etc.* ).

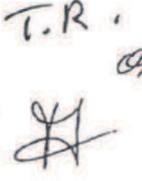
L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée, permet de déterminer les travaux nécessaires à la remise en état du logement, y compris ses équipements et ses embellissements.



4



T.R. <sup>CS</sup>



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<br>Bon état d'usage et de réparation d'entretien<br>Usagé ou défraîchi | Usage anormal (vieillesse accélérée 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<br>Bon état d'usage et de réparation d'entretien<br>Usagé ou défraîchi | B  | L-v  | L  |
|  | Mauvais état d'usage et d'entretien (vieillesse accélérée et/ou usure accélérée)           | B  | B  | L  |
|  | Equipements manquant.<br>Défaut d'entretien.   | 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.

#### 4. VETUSTE

##### 4.1. DÉFINITION

La vétusté est la conséquence de l'usure normale dans le temps de la chose louée.

##### 4.2. CHAMP d'APPLICATION de la VÉTUSTÉ

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 :

1. les frais de remise en état consécutifs 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 des revêtements de sol 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, appareils électriques, menuiseries,
- ✓ entretien du jardin privatif.

*[Signature]* 5

*[Signature]*

*[Signature]* RT

T.R.  
*[Signature]*

2. 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 :

- tapisserie, moquette ou revêtement de sol arrachés,
- bris de glace,
- produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols,
- traces de brûlures sur les revêtements de sol, poinçons, rayures,
- 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.

3. 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, crépi, moquette collée, carrelage, dalles ou papier peint au plafond ...),
- robinet autoforeur et repiquage électrique,

4. le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire,

5. le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé.

6. le défaut de réalisation de travaux consécutif à un sinistre non déclaré par le locataire.

#### 4.3. GRILLE de VÉTUSTÉ

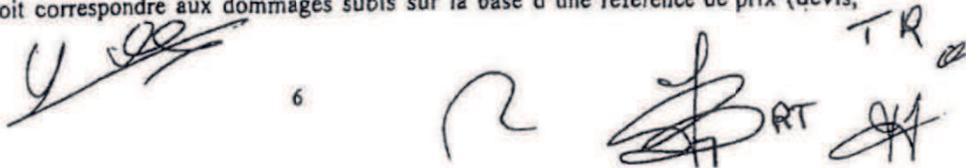
Une grille de vétusté est annexée au présent protocole qui définit la durée de vie et le pourcentage restant à la charge du locataire pour chaque matériau ou équipement.

- a) 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 par le précédent locataire ou suite à intervention en cours de bail par exemple réhabilitation.
- b) 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 ..... % du coût de remise en état sera facturé au locataire sortant pendant la 5<sup>ème</sup> année.

#### 4.4. CALCUL de l'INDEMNITE.

Il est rappelé que la loi (1) ainsi que la jurisprudence (1), 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. Par conséquent il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité ; il n'en demeure pas moins que l'indemnité demandée doit correspondre aux dommages subis sur la base d'une référence de prix (devis, marchés).

 6

## 5. COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

La S. A. Mon Logis, signataire du présent protocole, s'engage à répondre, par écrit, aux questions et contestations que ses clients seraient amenés à lui 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 l'Aube, conformément à la législation en vigueur.

## 6. FORMATION

La S. A. Mon Logis engagera, dans les mois suivants la signature du présent accord, une action de formation auprès de tous les agents appelés à exécuter des états des lieux.

## 7. DIFFUSION ET SUIVI DE L'ACCORD

Un exemplaire du présent accord sera remis à chaque locataire nouveau lors de la remise des clés.

Pour les locataires en place, une lettre d'information leur sera adressée par la S. A. Mon Logis.

Les locataires pourront obtenir un exemplaire de ce document sur simple demande adressée au siège du bailleur ou en se rendant à son antenne, agence ou unité de gestion.

## 8. DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu entre la S. A. d' H. L. M. MON LOGIS et les associations représentatives des locataires pour une durée de deux ans et prendra effet le 01 / 09 / 2006.

Il sera reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par la majorité des parties signataires, trois mois avant son échéance et continuera toutefois à produire ses effets, tant qu'un nouvel accord ne sera pas intervenu, pendant une durée maximale de 18 mois.

Fait à Sainte-Savine, le 21 juin 2006

P/ l'A. E. O. C. de l'Aube,

P/ la C. L. C. V. - U. D. 10,  
CLCV-UD10  
13 RUE MAUGOUT  
10120

SA. ANDRE LES VERGERS  
P/ la C. N. L. - Fédération Aube,

  
Confédération Nationale du Logement  
Bourse du Travail - Salle 16 - 10000 TROYES  
Tél : 03 25 73 21 53 - Fax : 03 25 82 63 88

P/ la C. G. L. - U. D. 10,  
TERRERAN René

P/ la C. G. L. - section CHAPELLE / LES NOES,

P/ la C. N. L. - section ROMILLY-SUR-SEINE  
CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT  
58, rue de la Boule d'Or  
10100 ROMILLY SUR SEINE  
Tél. : 03 25 24 49 72

P/ la Société MON LOGIS,

SA HLM MON LOGIS  
Service Juridique  
44, Avenue Gallieni - BP 131  
10303 SAINTE-SAVINE CEDEX  
Tél. : 03.25.73.94.94 - Fax : 03.25.70.94.94