

## **ACCORD PORTANT SUR LA GRILLE DE VÉTUSTÉ ET L'INDEMNITÉ DE REMISE EN ÉTAT DE LOGEMENTS A LA SIAP**

### **Entre les soussignés**

La S.I.A.P., Société Anonyme, dont le siège social est situé 1 square Claude DEBUSSY - CS 41001 - 45308 PITHIVIERS CEDEX, représentée par sa Directrice Générale, Madame Sandrine JARRIAU, et ci-après dénommée **la SIAP**,

D'une part,

**Et**

L'Association des locataires représentée par Monsieur Ahmed EL HAJJI, Président, Madame Laurette LIGER, Secrétaire, Monsieur Belkacem ALLAM, Secrétaire-adjoint, Madame Nadine DOUELLE, Trésorière, et Monsieur André PASQUIET, Trésorier-adjoint, et ci-après dénommée **l'Association des locataires**,

D'autre part,

Cet accord porte sur l'ensemble des logements de la SIAP.

### **ARTICLE PREMIER**

#### **1. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD**

La SIAP et l'Association des locataires rappellent, conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, qu'il y a des obligations incombant au bailleur, en particulier de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement, et des obligations incombant au locataire, en particulier de répondre des pertes et dégradations ainsi que de prendre à sa charge l'entretien du logement et les réparations locatives (décret 87-712 du 26 août 1987).

À l'occasion de la libération d'un logement, la SIAP s'est engagée à contrôler le bon état d'habitabilité et de sécurité et, si nécessaire, à effectuer les travaux (au sens du décret 87-149 du 6 mars 1987 et du décret 2002-120 du 30 janvier 2002).

Au cours de la période d'occupation de son logement, le locataire a obligation d'utiliser les locaux et les équipements qui y sont rattachés de manière convenable, conformément à leur destination.

À défaut pour le locataire d'avoir rempli ses obligations, l'organisme bailleur est fondé à lui réclamer le coût du dommage subi correspondant aux travaux de remise en état, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, au vice de construction, à la malfaçon ou à la force majeure.

La SIAP et l'Association des locataires ont donc souhaité mettre au point un ensemble de règles et de recommandations applicables à la procédure d'état des lieux et aux modalités de calcul des réparations locatives (indemnité forfaitaire + facturation des travaux).

Le présent accord part de l'idée que locataires et bailleur ont en effet un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ d'un locataire, se déroule dans la rapidité et la clarté.

Ceci suppose, de part et d'autre, une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties mais aussi une approche rationalisée de l'exploitation des constatations figurant dans les états des lieux.

L'adoption d'une grille d'abattements pour vétusté contribue notamment à cette rationalisation et doit permettre une diminution des litiges. Les règles et recommandations qui font l'objet de l'accord intéressent :

- La visite conseil ;
- L'état des lieux d'entrée et de sortie ;
- Le calcul de l'indemnité forfaitaire comprenant :
  - La définition et champ d'application de la vétusté ;
  - Les modalités de facturation des sommes dues.

Il est joint en annexe des contrats à partir de sa date d'entrée en vigueur et transmis à chaque locataire sortant à réception du congé.

## **ARTICLE 2 – VISITE CONSEIL**

Dès l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ et avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, la SIAP organisera avec les locataires, une visite conseil du logement, dont la date sera fixée d'un commun accord. L'objectif de cette formalité est d'indiquer au locataire sortant les réparations qui seront à sa charge s'il n'y porte pas au préalable remède. Au cours de cette visite, le représentant du bailleur fournira des éléments détaillés sur la base des constatations permises malgré la présence de meubles, tapis... Il précisera notamment le mode de facturation retenu en cas de dégradations et s'efforcera de fournir, à titre indicatif, une première estimation tenant compte de la vétusté des éléments d'équipements. En cas de dégradation manifeste et/ou d'usage anormal avéré, il sera précisé au locataire que la vétusté ne sera pas appliquée. Le locataire pourra, s'il le juge préférable, exécuter ou faire exécuter les réparations nécessaires mais le bailleur sera fondé à les refuser lors de l'établissement de l'état des lieux si elles ne sont pas exécutées dans les règles de l'art, ou si elles mettent en péril le bon fonctionnement des éléments d'équipements ou la sécurité du local. Cette visite conseil, sanctionnée par un document n'ayant pas de valeur contractuelle, devra être effectuée dans des conditions optimales d'éclairage naturel ou artificiel.

## **ARTICLE 3 – 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 la loi du 6 juillet 1989).

Il est effectué dans de bonnes conditions d'éclairage 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.

Le jour de l'état des lieux, le locataire peut se faire assister par une personne de son choix qui sera, le cas échéant, membre d'une Association de locataires. Le locataire ne pouvant être présent à l'état des lieux peut se faire représenter par une personne de son choix ; une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour du constat ainsi qu'une pièce d'identité justificative pour le mandataire.

L'état des lieux, établi de façon amiable et contradictoire, est gratuit ; en cas d'absence du locataire ou du mandataire ou de refus d'une des parties de signer le document de constat, l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier pour effectuer un constat. Le coût de cette intervention est alors facturé pour moitié à chacune des parties.

### **a) Etat 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 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).

Si l'état des lieux entrant est dressé pendant la période de chauffe, le locataire peut demander à ce qu'il soit complété, pour ce qui concerne les éléments d'équipement relatifs au chauffage, jusqu'au 30<sup>ème</sup> jour à dater de sa signature.

Si l'état des lieux entrant est dressé hors période de chauffe, le locataire dispose d'un mois à compter de la mise en route du chauffage pour qu'il soit complété en ce qui concerne les éléments d'équipement défectueux relatifs au chauffage.

Le locataire dispose d'un délai de 15 jours, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux, pour notifier au bailleur les anomalies non visibles ou de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

### **b) Etat 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'éclairage. Tout dépôt d'objets encombrants laissés par le locataire sera facturé par le bailleur.

L'état des lieux sortant comparé avec l'état des lieux entrant permettra de vérifier si le locataire a bien respecté ses obligations d'entretien courant du logement et de ses éléments d'équipements ainsi que les réparations qui lui incombent. Il permettra également de constater les éventuelles pertes et dégradations survenues pendant la durée du contrat.

## **ARTICLE 4 – CALCUL DU COUT DES RÉPARATIONS LOCATIVES**

Le montant des sommes mises au titre des réparations locatives à la charge du locataire sortant est déterminé (avec prise en compte de la vétusté dans les conditions stipulées ci-dessous) sur la base d'un barème dont un exemplaire lui est adressé après qu'il ait donné congé. Ce barème de prix prend en compte les fournitures et la main-d'œuvre et fait l'objet d'une actualisation annuelle.

## **ARTICLE 5 – DÉFINITION DE LA VÉTUSTÉ**

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'équipements dont est constitué le logement.

La vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée : elle est à la charge du bailleur, dans la limite de l'application de la grille de vétusté. La notion de vétusté s'apprécie à partir de la date de la dernière réfection de l'équipement ou matériaux. L'âge des équipements est établi par l'un des éléments suivants :

- La mention « neuf » portée sur l'état des lieux d'entrée ;
- Tout document contradictoire établi en cours de bail : facture ou bon de commande.

A défaut, lorsque l'âge d'un équipement ou matériaux ne peut être établi, c'est la date d'année de construction de l'immeuble qui sera prise en compte.

L'usure normale est liée à une occupation normale du logement, elle résulte d'un usage prolongé des lieux sans aggravation de cette usure par le fait du locataire. Au départ du locataire, ou éventuellement au cours du bail, le coût des travaux de remise en état sera réparti entre le locataire et le propriétaire en application de la grille de vétusté.

## **ARTICLE 6 – CHAMP D'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ**

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives défini par le décret 87-712 du 26 août 1987 dans le cas où elles n'auraient pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente, compte tenu de la nature de la réparation en cause.

Elle ne concerne pas :

- Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé ;
- Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire et pour lequel il est responsable ;
- Les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance qui couvre les risques locatifs ;
- Les conséquences d'une utilisation anormale qui peuvent être illustrées de la manière suivante :
  - Pour les revêtements de sol :
    - Marque de brûlure sur la moquette ;
    - Présence de tâches résistantes au nettoyage ;
    - Dalles thermoplastiques poinçonnées, brûlées ou absentes.
  - Pour les menuiseries – quincailleries :
    - Porte de placard cassée ou marquée de manière irréparable ;
    - Porte avec bord fortement détérioré ou présentant des éclats de bois.
  - Pour les appareils sanitaires :
    - Lavabo fêlé ;
    - Abattant de W.C. cassé ;
    - Éclat sur la baignoire.
  - Tapisseries ou revêtements de sol arrachés ;
  - Produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols ;
  - 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,...
- La remise en état de locaux ayant fait l'objet de transformations sans accord du bailleur telles que :
  - Installation d'une cuisine équipée, cloisons, installations électriques complémentaires ;
  - 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 sans l'accord du bailleur.

Elle s'applique dans tous les autres cas.

## **ARTICLE 7 – INTÉGRATION DE LA VÉTUSTÉ DANS LE CALCUL DES REPARATIONS LOCATIVES**

Certains équipements et matériaux en condition d'utilisation normale ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Leur vieillissement n'est pas linéaire. Il est donc normal d'appliquer une franchise ou «période de neutralisation» et de ne faire intervenir la vétusté qu'au-delà de cette période.

La franchise est donc la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement ou matériaux.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique figurant à la grille de vétusté. Cette date figure au dossier du logement détenu par le bailleur ; l'abattement commence à s'appliquer au-delà de la période de franchise. Toute année commencée est considérée comme échue pour l'application du taux d'abattement.

Au-delà de la période présumée de vie (période de franchise + période d'application des abattements), la plupart des matériaux demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation, et gardent ainsi une valeur d'usage.

## ARTICLE 8 – QUALITÉ DES REVÊTEMENTS DE SOL PLASTIQUE

Le revêtement fait l'objet d'un classement de durabilité selon l'usage qu'on en fait (revêtement de chambre, de salle de bain,...). Ce classement caractérise les exigences et performances des matériaux utilisés. Les fabricants classent les matériaux qu'ils vendent à partir de ce classement. Les critères, au nombre de quatre, sont définis par les lettres suivantes :

LETTRE	SIGNIFICATION	PRECISION
<b>U</b>	Usure	Traduit les effets de l'usage pédestre
<b>P</b>	Poinçonnement	Traduit les actions mécaniques du mobilier et les chutes d'objets
<b>E</b>	Eau	Comportement à l'eau et à l'humidité
<b>C</b>	Chimique	Tenue aux agents chimiques

La performance de ces revêtements de sols est caractérisée par l'association de ces lettres avec des indices croissants correspondant à des sévérités d'usage croissantes (1 léger, 2 courant, 2<sub>s</sub> courant supérieur, 3 élevé, 4 très élevé). Ces indices sont déterminés d'après les modes de vie et les habitudes observées en France pour chacun des types de pièces du logement et locaux.

Conformément au protocole d'accord entre l'USH Centre Val de Loire et les associations des locataires, la SIAP s'engage à poser a minima des revêtements de type U<sub>2s</sub>P<sub>3</sub>.

## ARTICLE 9 – GRILLE DE VÉTUSTÉ

		Durée de vie (ans)	Franchise (ans)	Abattement /an (%)	Valeur résiduelle restant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie (%)
Equipements / Matériaux	Plomberie - canalisations	15	5	8 % → 10 %	10
	Appareils sanitaires	20	5	6 %	10
	Cabine de douche	15	3	6 % → 7 %	10
	Siphon	15	3	6 % → 7 %	10
	Robinetterie (incl. Mécanisme chasse d'eau et robinet radiateur)	15	3	6 % → 7 %	10
	Robinetterie hydro économe		5	6 % → 7 %	10
	Radiateur fonte	25	10	6 %	10
	Chauffage – réseaux de chauffage	25	5	4 % → 10 %	10
	Radiateur acier	20	10	8 % → 10 %	10
	Radiateur électrique	15	5	9 % → 10 %	10
	Radiateur radiant	15	5	9 % → 10 %	10
	Appareils gaz chauffage et ECS	10	5	10 % → 16 %	10
	Thermostat d'ambiance	15	2		10
	Réseau électrique (incl. tableau électrique)	20	5	6 % → 10 %	10
	Appareil électrique (incl. prise)	15	5	9 % → 10 %	10
	Appareils électriques ECS (incl. organe de régulation)	10	5	10 % → 16 %	10
	Volets bois	25	7	5 %	10
	Menuiserie intérieure	25	5	4 % → 10 %	10
	Menuiserie extérieure	25	5	4 % → 10 %	10
	Porte placard	20	5	6 %	10
Volets et persiennes PVC	15	5	9 %	10	
Volets roulants	12	3	9 %	10	

Serrurerie / quincaillerie	10	3	11 % → 13 %	10
Store intérieur / occultant	10	2	10 %	10
Store extérieur	10	2	10 %	10
Peinture et toile de verre	8	2	12 % → 13 %	10
Faïence	25	10	6 %	10
Meuble sous évier / meuble vasque	10	3	11 % → 13 %	10
Tablier de baignoire	8	3	15 %	10
Bouche VMC	15	5	9 %	10
Interphone	15	2	6 % → 7 %	10
Appareils ménagers			8 % → 10 %	10
Sol PVC pièces sèches	23	2	5 %	0
Sol PVC pièces humides	20	2	5 % → 10 %	0
Carrelage	40	10	5 %	0
Parquet	23	4	5 % → 10 %	0
Moquette	12	1	10% → 20 %	0

**Nombre d'année depuis la dernière réfection**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	30	31	32	33	34	35	40	50		
Plomberie - canalisations	100	100	100	100	100	92	84	76	68	60	52	44	36	28	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
Appareils sanitaires	100	100	100	100	100	94	88	82	76	70	64	58	52	46	40	34	28	22	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
Cabine de douche	100	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
Siphon	100	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
Robinetterie (incl. Mécanisme chasse d'eau et robinet radiateur)	100	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
Robinetterie hydro économe	100	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Radiateur fonte	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	94	88	82	76	70	64	58	52	46	40	34	28	22	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Chauffage – réseaux de chauffage	100	100	100	100	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40	36	32	28	24	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Radiateur acier	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	92	84	76	68	60	52	44	36	28	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Radiateur électrique	100	100	100	100	100	91	82	73	64	55	46	37	28	19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Radiateur radiant	100	100	100	100	100	91	82	73	64	55	46	37	28	19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Appareils gaz chauffage et ECS	100	100	100	100	100	84	68	52	36	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Thermostat d'ambiance	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Réseau électrique (incl. tableau électrique)	100	100	100	100	100	94	88	82	76	70	64	58	52	46	40	34	28	22	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Appareil électrique (incl. prise)	100	100	100	100	100	91	82	73	64	55	46	37	28	19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Appareils électriques ECS (incl. organe de régulation)	100	100	100	100	100	84	68	52	36	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Volets bois	100	100	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Menuiserie intérieure	100	100	100	100	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40	36	32	28	24	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
Menuiserie extérieure	100	100	100	100	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40	36	32	28	24	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Porte placard	100	100	100	100	100	94	88	82	76	70	64	58	52	46	40	34	28	22	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Volets et persiennes PVC	100	100	100	100	100	91	82	73	64	55	46	37	28	19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Volets roulants	100	100	100	91	82	73	64	55	46	37	28	19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Serrurerie / quincaillerie	100	100	100	89	78	67	56	45	34	23	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Store intérieur / occultant	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Store extérieur	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Peinture et toile de verre	100	100	87	74	61	48	35	22	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Faïence	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	94	88	82	76	70	64	58	52	46	40	34	28	22	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Meuble sous évier / meuble vasque	100	100	100	89	78	67	56	45	34	23	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Tablier de baignoire	100	100	100	85	70	55	40	25	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Bouche VMC / ventilation naturelle	100	100	100	100	100	91	82	73	64	55	46	37	28	19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Interphone	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Sol PVC pièces sèches	100	100	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sol PVC pièces humides	100	100	90	80	70	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	10	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carrelages	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	10	10	10	10	10	10	0
Parquets	100	100	100	100	100	90	80	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	10	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moquettes	100	80	60	50	40	30	20	10	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Franchise
Durée de vie théorique des équipements
Reste à charge résiduel

**Les chiffres indiquent la quote-part, en pourcentage (%) restant à la charge du locataire**

## **ARTICLE 10 – 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.

## **ARTICLE 11 – DURÉE DE L'ACCORD**

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 adressée 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.

Cet accord entrera en vigueur le .....

Fait à Pithiviers, le .....  
En deux exemplaires originaux.

Pour l'Association des locataires

Pour la S.I.A.P.  
Mme Sandrine JARRIAU  
Directrice Générale