



ACCORD COLLECTIF
PORTANT SUR LES MODALITES
D'APPLICATION DE LA VETUSTE
LORS DES ETATS DES LIEUX

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE
DU 7 JANVIER 2025

3A vl
J.W.

Attendu que :

L'article 42 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tel que modifiée, dispose que :

« Les bailleurs de logements sociaux peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires, des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine.

Ces accords peuvent porter notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements ainsi que des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

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 ou au conseil de surveillance de l'organisme ;*
- *soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.*

Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur. »

Le bailleur est notamment obligé :

- 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 » (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).
- 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).

Le locataire est notamment 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 - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989).
- 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 - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

- A la date de signature du présent accord, les réparations locatives sont fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987 étant entendu que ce texte n'a pas un caractère exhaustif.
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A 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 - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989). Avant toute modification, le locataire sollicite l'accord écrit du bailleur par lettre recommandée avec accusé réception.
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire et de transmettre une attestation d'assurance chaque année à la date anniversaire.

L'Office, après avoir reçu l'avis favorable des Associations représentant les locataires présentes lors du Conseil de Concertation Locative du 7 janvier 2025, propose aux Associations de valider les modalités de mise en œuvre de la grille de vétusté, précisées dans le présent accord collectif et de signer celui-ci en vue de sa soumission à tous les locataires/occupants concernés.

Entre les soussignés :

DOMANYS, Office Public de l'Habitat, dont le Siège Social est à AUXERRE (89000) – 9 Rue de Douaumont, représenté par sa Directrice générale en exercice agissant en qualité de bailleur social

d'une part,

et,

Les associations représentant les locataires présentes dans le patrimoine de DOMANYS :

- L'AFOC 89
- L'ASSECO-CFDT 89
- La CNL
- L'UNLI
- La CLCV

d'autre part,

D'un commun accord, il est convenu ce qui suit :

 2 

Article 1 – Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de préciser les modalités de définition et de prise en charge des éventuels travaux de remise en état du logement lors du départ du locataire, sans déroger aux dispositions des Lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Il est conclu suite à l'actualisation de la grille de vétusté avec les associations représentant les locataires lors du Conseil de Concertation Locative du 21 octobre 2024.

Il prend effet à compter de la date de signature.

Article 2 - Visite conseil

DOMANYS propose systématiquement au locataire sortant, une visite conseil, préalablement à l'état des lieux de sortie, afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions.

La visite conseil permet de sensibiliser le locataire en lui apportant des conseils sur les travaux « recommandés », à effectuer pour restituer un logement en bon état d'entretien et de l'informer du montant des indemnités locatives qui pourraient lui être facturées lors de sa sortie.

Il s'agit plus précisément :

- d'informer le locataire sur ses obligations et responsabilités,
- de l'informer sur l'état attendu du logement au regard de l'entretien courant d'un logement,
- de le faire participer au diagnostic des désordres constatés conjointement,
- de le conseiller pour la réalisation de travaux, en lui apportant un appui technique tout en appréciant ses capacités à mobiliser des moyens pour effectuer les travaux préconisés,
- de l'informer des conséquences de la non réalisation des travaux.

Dans tous les cas, les travaux exécutés par le locataire à la suite de ces conseils, doivent être réalisés selon les prescriptions d'usage. A défaut, les désordres lui seront imputés lors de la sortie.

La visite conseil est de nature technique et pédagogique. Elle n'a pas de valeur contractuelle.

Elle est réalisée majoritairement dans un logement occupé.

Certaines dégradations peuvent ne pas être constatées en raison de la présence de mobilier.

En outre, des détériorations peuvent survenir entre la visite conseil et l'état des lieux de sortie, notamment à l'occasion du déménagement.

Article 3 – Etats des lieux

L'établissement de l'état de lieux d'entrée et de sortie est obligatoire (article 3 de la loi du 6 Juillet 1989). Il est établi contradictoirement entre le locataire et le représentant du bailleur ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix et notamment un membre d'une association de locataires (cette information pourra être communiquée lors de la visite conseil).

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

L'article 1731 du Code Civil dispose que s'il n'a pas été fait d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

L'état des lieux décrit de manière précise l'ensemble des pièces de l'habitation, pièce par pièce, du sol au plafond, ainsi que ses éventuels équipements et matériaux.

Termes utilisés dans le constat d'état des lieux pour décrire l'ensemble :

a) des revêtements :

	Application de la grille de vétusté
Etat neuf	100 % de la durée de vie théorique
Bon état	Facturation après la période de neutralisation
Défraîchi	50 % de la durée de vie théorique
Très défraîchi	30 % de la durée de vie théorique
Dégradation	Facturation 100 %

b) des équipements :

	Application de la grille de vétusté
Etat neuf	100 % de la durée de vie théorique
Bon état	Facturation après la période de neutralisation
Bon état apparent	Facturation après la période de neutralisation
Dégradation	Facturation 100 %
Constat des désordres	Codification permettant de qualifier le désordre constaté
Sans objet	L'équipement n'existe pas

Article 4 - Champ d'application et définition de la vétusté

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, impose de tenir compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale, afin de déterminer les éventuels frais de remise en état qui incombent aux locataires.

4
vd
F.U.

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 (Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale).

La grille de vétusté actualisée (Annexe 1 - Grille de vétusté), définit pour les principaux équipements et matériaux du bien loué :

- Une durée de vie théorique,
- Des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire,
- Une période de neutralisation durant laquelle le locataire est considéré comme intégralement responsable du paiement des réparations,

La vétusté ne s'applique pas :

- Aux dégradations volontaires et délibérées (qualifiées d'usage abusif) (*porte défoncée, sanitaire détérioré, papiers peints arrachés ou graffités, vitres cassées, ...*), étant entendu qu'elles sont strictement caractérisées par la dégradation généralisée des équipements ou des matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement,
- Au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés dans le descriptif de l'état des lieux d'entrée, constatés manquants car perdus ou déposés par le locataire,
- Au défaut de propreté ou d'hygiène élémentaire,
- A l'évacuation des encombrants (*mobilier, objets ou déchets laissés dans les lieux*),
- Au défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé,
- Au défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire et pour lequel il est responsable,
- A la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord du bailleur (*ajout ou enlèvement de cloisons, revêtements sols, modification de revêtement de murs, sols et plafonds, tels que crépi, ...*),
- A l'utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation (*atelier, élevage d'animaux, dépôt d'ordures, ...*).

Dans ce cas, le coût de la remise en état est entièrement à la charge du locataire sortant, sans minoration de coût pour vétusté.

Restent également à la charge du locataire les réparations ayant le caractère de réparations locatives au sens du décret n°87-712 du 26 août 1987 (liste des réparations locatives à mettre en regard avec les réparations relevant du multi-services).

Le coût de remise en état à la charge du locataire sortant, est minoré selon les modalités suivantes :

Durée de vie théorique

La durée de vie théorique (en années) est définie au regard des caractéristiques des équipements et des matériaux. Elle tient compte du caractère « durable » et de l'évolution des natures des équipements et des matériaux installés dans les logements.

Coefficients d'abattement forfaitaire annuels

Les coefficients d'abattement forfaitaire annuels sont définis en fonction des caractéristiques des équipements et matériaux et correspondent à un taux d'usure naturelle (perte de valeur).

Certains équipements et matériaux, considérés comme « durables », ont des coefficients d'abattement constants pendant toute la durée de vie théorique (hors période de neutralisation).

Pour d'autres, deux coefficients d'abattement s'appliquent successivement. Le pourcentage est plus faible les premières années, puis plus élevé sur la seconde partie de vie, pour tenir compte de la perte de valeur accentuée, due au vieillissement.

Toute année commencée est considérée comme échue pour l'application du coefficient d'abattement.

Période de neutralisation

La période neutralisation correspond à la période durant laquelle le coût de la remise en état des équipements et des matériaux est entièrement à la charge du locataire.

Durant cette période, l'équipement ne subit pas de perte de valeur dans la mesure où son usure naturelle n'a, en quelque sorte, pas encore débuté.

Article 5 – Point de départ de la vétusté

Le point de départ de la vétusté s'apprécie en fonction de l'état des revêtements et équipements entre l'état des lieux entrant et l'état des lieux sortant :

- si état neuf : 100 % de la durée de vie théorique
- si bon état ou bon état apparent : facturation après la période de neutralisation
- si défraîchi : 50 % de la durée de vie théorique
- si très défraîchi : 30 % de la durée de vie théorique

Article 6 – Calcul des indemnités locatives

Il est rappelé que la loi, ainsi que la jurisprudence constante en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives, qui trouve son origine dans une référence de prix, formalisée par un bordereau des indemnités locatives.

Par conséquent, il ne peut donc être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité.

L'indemnité demandée au locataire sortant a pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi, du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations.

Article 7 – Information du locataire

Le présent accord sera disponible sur le site Domanys.fr. Il sera consultable sur demande, au siège de DOMANYS et en agences.

Une information sera faite aux locataires présents.

Le locataire sortant est informé de l'application d'une grille de vétusté ayant fait l'objet d'un accord collectif, dans l'accusé réception de la lettre de congé.

La grille de vétusté est annexée au contrat de location.

6
kl
F.W.

Article 8 – Modalités de la concertation locative

La concertation locative s'opère dans le cadre de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009).

Après la signature de cet accord collectif avec les associations de locataires, parties prenantes, cet accord sera transmis à tous les locataires. L'avis des locataires sera sollicité ; un délai de deux mois sera donné aux locataires pour se prononcer.

Les refus seront comptabilisés.

La grille de vétusté sera mise en place sauf si elle est rejetée par écrit par plus de 50 % des locataires dans un délai de deux mois à réception du courrier (notifications individuelles auxdits locataires).

Le défaut de réponse vaut accord.

Article 9 – Modalités de suivi de l'accord

L'évaluation de la mise en œuvre du présent accord est réalisée dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Article 10 - Contestations

Le bailleur s'engage à répondre par écrit aux questions et contestations que les locataires (ou les associations de locataires dûment mandatées par ceux-ci) 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'Yonne, conformément à la législation en vigueur.

Article 11 – Durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée de 5 ans.

A l'issue de cette période, il est renouvelable annuellement par tacite reconduction, sauf demande de modification ou dénonciation par la majorité des signataires, 6 mois avant son échéance et continue à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas conclu.

7
RW
vl

Fait à AUXERRE, le 7 Janvier 2025

<p>Présidente de l'AFOC 89 Madame Yveline MIMART</p>	<p>Président d'ASSECO-CFDT 89 Monsieur Bernard MAIMBOURG</p> 
<p>Présidente de la CNL Madame Françoise WARRION</p> 	<p>Pour le Président de l'UNLI, Le Chargé de mission Monsieur Alexandre GUILLEMAUD</p>
<p>Directrice générale de DOMANYS Madame Karine LASCOLS</p> 	<p>Président de la CLCV Monsieur Christian LEBEGUE</p>

Point de départ de l'application de la durée de vie théorique : au moment de l'état des lieux entrant (état neuf, bon état ou bon état apparent) pour facturation au moment de l'état des lieux sortant

- si état neuf : 100 % de la durée de vie théorique
- si bon état ou bon état apparent : facturation après la période de neutralisation
- si défraichi : 50 % de la durée de vie théorique
- si très défraichi : 30 % de la durée de vie théorique
- si dégradation : facturation 100 %

Au moment de l'état des lieux entrant : si défraichi ou très défraichi : aucune facturation de vétusté à l'état des lieux sortant

RSJ
F.M.F.
102

Description des prestations	U	Prix TTC (TVA 20 %)
NETTOYAGE DU LOGEMENT		
Forfait nettoyage T1	F	346,00
Forfait nettoyage T2	F	468,00
Forfait nettoyage T3	F	536,00
Forfait nettoyage T4	F	599,00
Forfait nettoyage T5	F	662,00
Forfait nettoyage T6 et plus	F	790,00
Forfait détartrage WC	F	36,00
Forfait nettoyage pièces humides (y compris appareils sanitaires), par pièce :		
Cuisine	F	102,00
SDB/Salle d'eau	F	59,00
WC	F	50,00
Forfait nettoyage pièces sèches, par pièce :		
Séjour	F	140,00
Chambre	F	63,00
Entrée - Couloir	F	60,00
Nettoyage de volet (par volet)	/H	27,00
Nettoyage de fenêtre (par fenêtre : vitrage + tour de fenêtre)	/H	27,00
Débarassage du logement et ses annexes	/H	27,00
Forfait désinfection du logement	F	91,00


 kl
 For 14