



ACCORD COLLECTIF D'ETAT DES LIEUX

Accord collectif d'Etat des lieux conclu en application de l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par l'article 33 de la loi 89 - 462 du 06 juillet 1989 entre les soussignés,

L'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, ayant son siège social à 66000 PERPIGNAN, 35 boulevard Saint Assisclé, dûment représentée par Madame Muriel CORREARD, Directrice Générale de l'ESH HPM, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération en date du 26 Novembre 2021,

Les représentants des associations de locataires présentes sur le patrimoine d'Habitat Perpignan Méditerranée, affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation

La Confédération Nationale du Logement (CNL),

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)

D'autre part,

Cet accord se substitue à tout accord existant.

PREAMBULE

Le présent accord rappelle que les locataires et propriétaires ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors de l'entrée ou du départ d'un locataire se déroule dans les meilleurs délais et la plus grande clarté possible. Cela 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, objet du présent accord contribue à cette rationalisation, et doit permettre une diminution des coûts de gestion et une meilleure prévention des litiges.

Cet accord est relatif à la procédure d'établissement des états des lieux applicables lors du départ des locataires et aux modalités de calcul et de facturation du coût des réparations locatives dès la signature du présent accord.

Il a pour objet de clarifier les relations entre bailleur et locataires.

Pour les locataires sortants à compter de la date de signature du présent accord, Habitat Perpignan Méditerranée appliquera les nouveaux barèmes.



Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Objet de l'accord

Le présent accord vise à déterminer.

- Les règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée, de sortie, de calcul et de facturation du cout des réparations locatives,
- La notion de vétusté et de dégradation,
- La grille de vétusté.

ARTICLE 2 : Procédure et information du locataire

Habitat Perpignan Méditerranée remettra au locataire, à son entrée dans les lieux, un exemplaire du présent accord collectif. Cet accord est disponible sur le site internet de d'Habitat Perpignan Méditerranée.

Conformément à l'article 3 de la loi du 06 Juillet 1989, un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou à défaut par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

La loi ALUR, dans son décret n° 02016-382 du 30 mars 2016, a fixé certaines modalités d'établissement d'états des lieux. Le formulaire d'Habitat Perpignan Méditerranée répond à la réglementation et prend en compte la description de chaque pièce et partie du logement.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins trois jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les parties constatent leur accord sur le contenu et la forme de l'imprimé d'état des lieux.

Les parties conviennent d'une procédure de pré-état des lieux (nommée visite conseil) selon les modalités suivantes :

- La lettre de confirmation du congé adressée par Habitat Perpignan Méditerranée, confirmera au locataire sortant la nécessité de prendre rendez-vous avec le représentant du bailleur pour effectuer la visite conseil. Si le locataire le souhaite, il peut se faire assister par une personne de son choix et notamment par un des signataires du présent accord.

Lors de cette visite le représentant du bailleur fournira les éléments détaillés sur la base des constatations permises par la présence des meubles. Il précisera le mode de facturation prévu, fournira un exemplaire de la grille des abattements pour vétusté.



ARTICLE 3 : Définition des notions de vétusté, de dégradations et domaine d'application

La vétusté s'entend de l'usure liée à l'utilisation normale de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

La vétusté ne s'applique pas sur les éléments qui sont soumis à des contrats d'entretien (chauffe-eau par exemple).

Il convient d'avoir l'information exacte sur le démarrage de la vétusté, la date d'entrée dans les lieux du locataire ne constituant pas forcément le départ de la vétusté.

La prise en compte démarre :

- Soit à la date de la première mise en location,
- Soit à la date de la dernière réfection de l'élément considéré, effectuée par l'organisme.

A contrario, les dégradations, qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, sont à la charge du locataire.

Concernant la facturation des travaux à la charge des locataires :

3.1 Un abattement au titre de la vétusté s'applique pour :

- Les réparations définies réglementairement comme locatives dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dans le cas d'un usage normal des équipements.

3.2 L'abattement au titre de la vétusté ne s'applique pas pour :

- Les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux dont le locataire doit réparation au bailleur.
- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire, sans l'accord écrit du bailleur.
- Les conséquences d'un usage abusif caractérisé : vandalisme, destruction (à titre d'exemple, sans caractère d'exhaustivité : papiers-peints ou revêtements de sol arrachés, trous importants ou traces de brûlures importantes sur les revêtements de sol, vitrage cassé, trous multiples non rebouchés, équipements fortement endommagés).
- La remise en état des lieux lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur (à titre d'exemple, sans caractère d'exhaustivité cloisonnement, décroisonnement, modification du réseau électrique du logement, installation d'une cuisine équipée, mise en place d'une dalle ou d'un muret béton dans un jardin, pose de revêtements de type crépis, carrelage au sol ou mural, ne pouvant être déposés sans abimer le support).
- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de débarras, de propreté ou d'hygiène (à titre d'exemple, sans caractère d'exhaustivité : nettoyage du logement, lessivage des murs et des menuiseries, décapage des sols, désinsectisation, débarras d'objets laissés dans les lieux, entretien des espaces verts).



- La remise en état des lieux à la suite du défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé, ou encore consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire pour lequel il est responsable.
- La remise en état des lieux à la suite d'un défaut de souscription d'assurance couvrant les risques locatifs.

ARTICLE 4 : Modalités d'application des abattements pour vétusté

Les éléments sur lesquels s'appliquent les abattements pour vétusté sont ceux mentionnés dans la grille de vétusté jointe en annexe.

La comparaison entre l'état des lieux entrant et l'état des lieux sortant permet de mettre en évidence les éventuels défauts d'entretien locatif ainsi que les dégradations consécutives à l'utilisation anormale des lieux loués.

ARTICLE 5 : Point de départ des abattements pour vétusté

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments concernés.

Une grille indiquant la vétusté et l'abattement par année pour certains éléments est mise en place et jointe au protocole.

ARTICLE 6 : Facturation du coût des réparations locatives

Le coût correspondant, mis à la charge du locataire sortant, sera calculé à partir des marchés d'entretien souscrits par le bailleur qui font l'objet de prix négociés et soumis au Code de la Commande Publique.

L'actualisation sera faite tous les ans selon les règles de révision des prix inscrites au CCAP des marchés correspondants.

ARTICLE 7 : Suivi de l'accord

A la demande du Conseil de Concertation Locative (CCL), Habitat Perpignan Méditerranée fera un bilan annuel de la mise en place et du suivi de ce protocole.

ARTICLE 8 : Durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée en application de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986. Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie. La dénonciation doit recueillir la majorité des signataires ayant des représentants au Conseil d'Administration d'Habitat



Perpignan Méditerranée et 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 entre en vigueur le jour de sa signature.

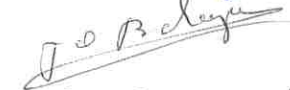
Fait à Perpignan,

 M^r Roulot. CNL.

M^r Guillard. CNL







M^r Boleja. ABOC

