

# Protocole d'accord

## portant sur les modalités d'application de la vétusté lors de la procédure d'état des lieux

Le bailleur dénommé Clamart Habitat, la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (C.L.C.V.) et la Confédération Nationale du Logement (C.N.L.) ont décidé de mettre au point un ensemble de mesures applicables à la procédure d'état des lieux et à l'imputation des réparations locatives.

Le présent protocole annule et remplace le précédent protocole validé par le Conseil d'Administration du 25 juin 2002.

Sont concernés par le présent protocole d'accord :

- la procédure d'état des lieux
- la grille de vétusté
- le barème des indemnités locatives

Le barème des indemnités locatives (main d'œuvre et fourniture) est annexé au présent protocole. La grille de vétusté est située à l'article 4 du présent document.

En aucun cas, les dispositions contenues dans le présent protocole ne peuvent aller à l'encontre des dispositions d'ordre public, législatives et réglementaires. Elles ne font que les compléter et les préciser.

Les parties s'en tiennent aux mesures légales. Pour le surplus, les dispositions suivantes s'appliqueront.

## Chapitre I : la procédure d'état des lieux

### Article 1<sup>er</sup>- L'état des lieux entrant

Un guide remis à chaque locataire lors de la signature de son bail l'informe sur la nature et la qualité des travaux qu'il pourra effectuer et les risques qu'il encourt (par exemple : interdiction de l'application de crépis ou de la pose de dalles en plafond).

Le locataire disposera d'un délai de trente (30) jours, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux entrant, pour notifier à Clamart Habitat les anomalies cachées ou de fonctionnement qui n'auraient pas été décelées lors de l'établissement de l'état des lieux. Pendant le premier mois de la première saison de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux entrant soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Les éléments remplacés seront clairement précisés sur l'état des lieux du locataire entrant. Cette information permettra de dater le point de départ pour l'application de la grille de vétusté.

Les notifications et contestations seront faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

### Article 2 – La visite conseil

La visite conseil, préalablement à l'élaboration de l'état des lieux de sortie, permet la sensibilisation et l'information du locataire grâce à :

- une première appréciation de la nature des travaux à effectuer,
- une estimation financière des réparations qui seront à la charge du locataire à l'aide du barème des indemnités locatives.

La visite conseil peut éviter les conflits qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie et conduit souvent à une diminution sensible des dépenses réelles, tant pour le locataire que pour le bailleur.

La visite conseil fera l'objet d'une remise d'un document au locataire.

Sans lui donner un caractère obligatoire, Clamart Habitat propose systématiquement la visite conseil que le locataire peut accepter ou refuser. **La visite conseil est de nature technique et pédagogique et ne peut avoir de valeur contractuelle.**

### Article 3 - L'état des lieux sortant

Les parties s'en tiennent aux dispositions légales.

Lors de la procédure de l'état des lieux de sortie, deux documents seront établis :

- l'état des lieux à proprement parler qui est un document descriptif de l'état réel du logement et ses annexes au départ du locataire ;
- l'état des frais occasionnés par les réparations restant à l'entièvre charge du locataire sortant et qui seront quittancés à ce dernier par Clamart Habitat. Ce document devra être remis au locataire dans le délai de remboursement du dépôt de garantie (que la loi prévoit actuellement de deux mois).

La rédaction des documents devra toujours être claire et précise. Le document sera accompagné de photos dans la mesure du possible.

Le locataire pourra, le cas échéant, se faire assister et conseiller par un membre d'une association de locataires de son choix dûment habilitée.

## Chapitre II : note d'application de la grille de vétusté

### Article 1<sup>er</sup> - Champs d'application

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps.

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une estimation du coût des travaux éventuel de remise en état du logement.

Le coût de ces réparations est répartit entre Clamart Habitat et le locataire sortant selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal ou un usage anormal.

Il est rappelé que tous les locataires ont l'obligation de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit de Clamart Habitat; à défaut de cet accord, Clamart Habitat pourra exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise à l'état initial (aux frais du locataire) ou conserver au bénéfice de Clamart Habitat, la transformation effectuée sans que le locataire puisse en réclamer le dédommagement.

La vétusté ne s'applique pas notamment dans les cas suivants :

- le remplacement d'éléments d'équipement ou matériaux perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit de Clamart Habitat ;
- la remise des lieux en l'état lorsque des locaux ou équipements ont subi des transformations sans l'accord écrit de Clamart Habitat ;
- la remise en état ou le remplacement des équipements, des revêtements et autres éléments du logement du à des dégradations volontaires et délibérées ;
- les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène ;
- les dépenses consécutives à la non réalisation de menues réparations à la charge du locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987 ;
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé.

Dans les cas cités ci-dessus, le coût de la remise en état est entièrement à la charge du locataire sortant sans minoration du coût pour vétusté.

Les dégradations volontaires et délibérées sont strictement caractérisées par la dégradation généralisée des équipements ou des matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement (notamment tapisseries déchirées sur plusieurs lés ou lés entier arrachés, taches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipement arrachés, cassés ou tordus, etc.).

### Article 2 - Usage normal

Les équipements et les matériaux du logement dont il est fait un usage normal et qui sont maintenus en bon état d'entretien courant et de réparations locatives, ne font pas l'objet de travaux de remise en état pendant leur durée de vie théorique.

Le coût de la remise en état des équipements et des matériaux dégradés par vétusté et ou ayant fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge de Clamart Habitat. Il en est de

même pour les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Au-delà de leur durée de vie théorique, le remplacement des équipements et des matériaux n'intervient pas systématiquement dès lors qu'ils ne sont pas dégradés.

### **Article 3 - Usage anormal**

L'usage anormal correspond à tout ce qui ne peut pas être assimilé à un usage normal et est caractérisé par des dégradations qui sont de type accidentel et n'ont pas de caractère systématique ni volontaire ou délibéré.

Le coût de remise en état est partagé entre Clamart Habitat et le locataire sortant selon les modalités suivantes :

#### **3.1 - Vétusté**

Le coût de remise en état, à la charge du locataire sortant, est minoré par un taux de vétusté, défini à l'article 4, tenant compte de la durée de vie théorique, de la période de neutralisation et de l'âge des équipements et des matériaux concernés.

#### **3.2 – Neutralisation**

Les taux de vétusté s'appliquent après une période de neutralisation, définie à l'article 4, pendant laquelle le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant.

#### **3.3 – Franchise**

Une franchise égale à un pourcentage du montant des travaux de remise en état et définie à l'article 4, demeure, dans tous les cas, à la charge du locataire sortant, au-delà de la durée de vie théorique de l'équipement ou du matériau considéré.

### **Article 4 – Grille de vétusté**

Liste des équipements et des matériaux concernés

Catégorie d'ouvrage	Durée de vie théorique (en année)	Période de neutralisation (en année)	Franchise (en %)	Taux de vétusté (en %/an)
Appareil sanitaire	20	5	10 %	6 %
Carrelage et faïence	20	5	10 %	6 %
Revêtement de sol souple et parquet flottant	10	2	10 %	11,25 %
Parquet	30	5	10 %	3,6 %
Traitement du parquet	7	2	10 %	18 %
Peinture et papiers peints	7	1	10 %	15 %
Menuiserie PVC et Alu	15	3	10 %	7,5 %
Menuiserie métallique	20	5	10 %	6 %
Menuiserie bois (hors meuble sous évier et tablier de baignoire)	20	5	10 %	6 %
Meuble sous évier et tablier de baignoire	10	3	10 %	12,85 %
Porte palier	20	5	10 %	6 %
Plomberie (canalisations)	20	5	10 %	6 %
Plomberie (autres – dont robinetterie)	15	3	10 %	7,5 %
Réservoir d'eau plastique	10	3	10 %	12,85 %
Equipement et appareillage électriques	15	5	10 %	9 %
Quincaillerie et serrurerie	10	3	10 %	12,85 %

Au cas où une réparation ou un remplacement porterait sur un matériau ou un élément d'équipement non mentionné sur le tableau ci-dessus, les parties décident de s'inspirer des taux affectés aux matériaux ou éléments les plus proches parmi ceux indiqués.

Le point de départ de la vétusté est :

- soit la date de la première mise en location,
- soit la date de la dernière réfection de l'élément considéré effectuée par Clamart Habitat.

A cet effet, la date de remise à neuf de chacun des éléments constituant le logement sera mentionnée sur l'état des lieux entrant.

#### **Article 5 – Barème des indemnités locatives**

Le montant des réparations ou remplacements mis à la charge du locataire sortant est évalué à l'aide d'un barème des indemnités locatives.

Ce barème fait l'objet d'une actualisation annuelle en fonction de la révision des prix des différents marchés correspondants aux prestations répertoriées ou en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (I.C.C.).

#### **Article 6 - Durée**

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

A l'issue de cette période d'un an, il est renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf demande de modification ou de dénonciation, par l'une ou l'autre des parties.

Clamart, le 10 avril 2013



Pour la C.N.L.

A. Pelloquin



Pour la C.L.C.V.

V. Touré



Pour Clamart Habitat

C. Roy