

Protocole d'accord « Grille de vétusté » et états des lieux

Révision de juin 2012 avec les confédérations représentatives des locataires présentes dans le patrimoine Antin Résidences, Coopérer Pour Habiter et La Vincennoise.

Préambule :

Ce protocole s'inscrit dans le cadre de la politique d'engagement de service d'Antin Résidences. Il précise de manière pratique les engagements que prend Le bailleur dans le cadre du départ du locataire.

1) Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet :

- d'améliorer la pratique des états des lieux dans un souci de transparence,
- de rappeler les droits et obligations du locataire et du bailleur (article 6 et 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989,
- de diminuer les litiges,
- de définir une grille de vétusté
- de présenter le bordereau de prix applicable aux réparations locatives.
- de mettre en place un bilan annuel de l'application de ce protocole d'accord.

2) Rappel de la procédure d'état des lieux.

Principes généraux : L'état des lieux est obligatoire. Il est établi contradictoirement entre le locataire et le représentant de la société. Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix, et notamment par un membre d'une association de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation (CNC). Le locataire ne pouvant pas être présent peut également se faire représenter par une personne de son choix. Une procuration ainsi qu'une pièce d'identité seront alors exigées le jour de l'état des lieux.

L'état des lieux porte sur l'ensemble des parties privatives dont le locataire a la jouissance (logement, caves balcons, parkings, jardins, etc.....)

L'état des lieux doit se faire dans un logement entièrement vide et suffisamment éclairé (lumière naturelle ou artificielle).

L'état des lieux entrant

Il doit être fait lors de la remise des clefs et préalablement à toute occupation du logement.

Le locataire dispose d'un délai d'un mois pour signaler des éventuels dysfonctionnements, anomalies non visibles lors de l'état des lieux, ou mauvais fonctionnement d'équipement qui n'aurait pas été décelé lors de l'état des lieux. Ce délai est prolongé au premier mois de la période de chauffe pour les équipements de chauffage.

L'état des lieux de sortie

Au départ du locataire le logement doit être alimenté en eau, gaz et électricité, afin de pouvoir vérifier le bon fonctionnement des équipements.

En cas d'absence du locataire, le bailleur peut faire appel à un huissier. Le coût de cette intervention sera facturé au locataire.

En cas de refus d'une des parties de signer le document « Etat des lieux », l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier. Le coût de cette intervention sera alors payé à égalité par chacune des parties.

Rédaction de l'état des lieux.

Les éléments d'équipements sur l'état des lieux sont jugés :

- état neuf,
- bon état d'entretien ou de réparation,
- état moyen
- mauvais état d'entretien ou de réparation
- équipement dégradé, perdu ou absent, modifié sans l'accord du bailleur.

Une zone spécifique est prévue dans les nouveaux formulaires d'état des lieux afin de détailler les constatations pour état moyen ou mauvais état

La « visite conseil »

Dès la réception de l'avis de congé, Antin Résidences, par l'intermédiaire du gardien, prend contact avec le locataire pour proposer une « visite conseil ».

Cette visite conseil a pour but d'informer le locataire des travaux qu'il doit réaliser avant son départ, du nettoyage qui doit être fait, et de fournir à

titre indicatif le bordereau de prix qui correspond aux travaux qui seraient « facturables » s'il n'y remédie pas directement.

Cette visite conseil est gratuite et informative, elle n'a pas de valeur contractuelle.

Cette visite conseil fera l'objet de la remise au locataire d'une fiche conseil accompagnée de la présente grille de vétusté

3) Définition de la vétusté et domaine d'application.

La vétusté est la conséquence de l'usure normale dans le temps 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 de force majeure.

L'usage normal inclut l'entretien courant et les réparations locatives aux quels est tenu le locataire.

Un abattement au titre de la vétusté a lieu pour :

- les réparations définies comme locatives (décret n°87-712 du 26 août 1987) lorsqu'elles n'ont pas été exécutées par le locataire pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente.
- Les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux dont le locataire doit réparation au bailleur.

Les éventuels abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés et selon leur durée de vie indiquée dans la grille jointe en annexe.

A l'inverse les travaux suivants sont **intégralement à la charge du locataire sans application de la grille de vétusté** lorsque :

- il s'agit du remplacement des éléments d'équipement en cas de **perte, dépose, destruction**. Cela concerne notamment :

- portes, poignées de porte, sonnette, combiné d'interphone,
- radiateurs, convecteurs, chaudières,
- chauffe-eau, appareils sanitaires, flexibles de douches,
- prises de courant, interrupteurs, fusibles, douilles,
- disjoncteurs,
- systèmes d'accès (clefs, badges, cartes, etc.....)
- meuble sous évier,

- vitres, cloisons, carrelages muraux
- appareils sanitaires.

- la remise en état des lieux lorsque des modifications ont été apportées sans l'accord du propriétaire, (A titre d'exemple : Cloisonnement / Décloisonnement / modification du réseau électrique du logement)

-le coût des interventions nécessaires suite à un défaut d'entretien, de propreté ou d'hygiène :

- lessivage des peintures,
- shampooing des moquettes,
- décapage des sols plastiques
- désinsectisation,
- nettoyage du logement,
- débarras d'objets laissés dans les lieux (y compris caves, boxes et jardins privatifs)

4) Modalité d'application

La comparaison de l'état des lieux entrant avec l'état des lieux sortant permet de mettre en évidence les éventuels défauts d'entretien locatif, l'utilisation anormale, ainsi que les dégradations ou pertes d'équipements affectant le logement ou ses annexes.

Ainsi, le passage d'un équipement sur l'état des lieux entrants d'un état « neuf » ou « bon état » à un état « mauvais état d'entretien ou de réparation » entraînera une facturation au titre des réparations locatives. Cette facturation sera accompagnée d'un abattement au titre de la vétusté en fonction de l'ancienneté de l'équipement.

Le passage d'un équipement à un état « dégradé, perdu, modifié sans l'accord du propriétaire » entraînera la facturation d'une réparation locative sans aucun abattement.

5) Modalité de facturation

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant est basé sur le bordereau de prix en vigueur au sein d'Antin Résidences pour les commandes aux entreprises.

Le bordereau de prix est actualisé périodiquement.

Les éventuels abattements se font sur ce prix.

La facturation peut être accompagnée d'une « compensation » si le locataire a apporté une plus value très significative dans une ou plusieurs pièces au regard de l'état des lieux entrants.

Les factures d'entreprises peuvent être fournies à l'ancien locataire qui en fait la demande.

6) Information des locataires

Un exemplaire du présent accord sera remis au locataire lors de la signature de son contrat de location.

Un exemplaire lui sera de nouveau remis lors de la visite conseil avant son départ.

7) Durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée de 1 an à compter de la date de signature.

Il est reconduit par tacite reconduction à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 3 mois.

Fait à Paris, le 15 novembre 2012

Pour ANTIN RESIDENCES

Pour la CGL

Pour la CLCV

Pour la CNL

Pour la CSF

Pour les Locataires Unis et Solidaires de CPH

Pour l'AFOC

Pour l'association indépendante des locataires du Square Jacques Prévert d'Evry

POUR L'ASSOCIATION DE LA RESIDENCE LES COTTAGES -
N° VAXER, administrateur locataire ANTIN

Annexe 1

Grille de Vétusté Antin Résidences / CPH / La Vincennoise

	rubriques	durée de vie	abattement annuel (%)	
Menuiserie	meuble sous évier	10	10,0	
	portes intérieures	20	5,0	
	portes de placard	20	5,0	
	serrures			
	quincaillerie	10	10,0	
	persiennes Bois et PVC	15	6,7	
	persiennes métalliques	20	5,0	
	volets roulants	15	6,7	
	plomberie	appareils sanitaires	20	5,0
Revêtements	moquettes	7	14,3	
	papiers peints, peinture	7	14,3	
	faïence murale	20	5,0	
	dalles plastiques	10	10	
	parquet, carrelage	20	5,0	
		30	3,3	
Divers	clôture jardins	10	10,0	
	porte de box ou cave	10	10	

Annexe 2 : les droits et obligations du Bailleur et du locataire

loi du 6 juillet 1989

Article 6 : les obligations du bailleur

Le bailleur est obligé, entre autres :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement,
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement,
- 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.
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée

Article 7 : les obligations du locataire

Le locataire est obligé, entre autres :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus,
- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location
- 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 eu 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.
- 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 87-712 du 26/08/87, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; 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 à toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiat des lieux en l'état, lorsque les transformations mettent en périls le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et de justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur.