

**PROTOCOLE D'ACCORD COLLECTIF
SUR
LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX
ET
LA GRILLE DE VETUSTE**

Entre d'une part,

HABITAT AUDOIS
1, place Saint Etienne
11890 CARCASSONNE CEDEX 9

D'autre part,

L'ASSOCIATION FORCE OUVRIERE
CONSOMMATEURS
10, bd Commandant Roumens - B.P. 251
11000 CARCASSONNE Cedex

Et,

LA CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT
27 Ter, rue Auguste Comte
11000 CARCASSONNE

Et,

L'ASSOCIATION CONSOMMATION LOGEMENT
CADRE DE VIE
26, place des Anciens Combattants
11000 CARCASSONNE

Et,

L'UNION FEDERALE DES CONSOMMATEURS -
QUE CHOISIR
1, place des Anciens Combattants
11000 CARCASSONNE

PREAMBULE

HABITAT AUDOIS, d'une part, l'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C.), la Confédération Nationale du Logement (C.N.L.), l'Association Consommation Logement Cadre de Vie (C.L.C.V.) et l'Union Fédérale des Consommateurs - Que Choisir (U.F.C. - Que Choisir) d'autre part, signataires du présent accord rappellent :

- Que conformément aux dispositions des articles 33 et 34 de la loi 89-462 du 6 Juillet 1989 portant modification de l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires un accord collectif portant notamment sur la procédure d'état des lieux et la grille de vétusté.

Que ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés et affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

- Que conformément aux dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur a des obligations, 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 ainsi que d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire des réparations autres que locatives, HABITAT AUDOIS s'engageant à l'occasion de la libération d'un logement à effectuer les travaux de remise en état d'habitabilité au sens du décret 87-149 du 6 Mars 1987.

Le locataire a également des obligations, notamment d'user paisiblement des locaux loués, d'utiliser les locaux et les équipements qui y sont rattachés de manière convenable conformément à leur destination, de répondre des dégradations et des pertes dans les locaux dont il a la jouissance exclusive et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives défini par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987 relatif aux réparations locatives.

Qu'à défaut par 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, le vice de construction, la malfaçon ou la force majeure.



HABITAT AUDOIS, les Représentants de l'A.F.O.C., de la C.N.L., de la C.L.C.V et de l'U.F.C. - Que Choisir, présentes dans le patrimoine de l'organisme Bailleur ont conclu :

ARTICLE 1 - OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord partant de l'idée :

* que locataires et bailleurs ont en effet un intérêt commun à ce que durant toute la durée du lien contractuel et notamment lors de la phase de dénouement de ce lien à l'occasion du départ d'un locataire tout se déroule dans la plus grande clarté afin d'éviter dans toute la mesure du possible des contestations.

* que ceci suppose de part et d'autre :

- une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties mais aussi des modalités d'établissement des états des lieux offrant toute garantie ;
- l'approche rationalisée des constatations figurant dans l'état des lieux ;
- l'adoption d'une grille d'abattement pour vétusté et d'une grille de référence de prix objet du présent accord devant contribuer à cette rationalisation et permettre une diminution des litiges toujours regrettables. La grille de référence sera réévaluée annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.
 - Mois de référence de départ : Juin 2019
 - Base de calcul : Dernier indice INSEE connu
Dernier indice INSEE de référence
- la définition précise des modalités de facturation des frais de remise en état.

HABITAT AUDOIS, l'A.F.O.C., la C.N.L., la C.L.C.V. et l'U.F.C. - Que Choisir ont donc souhaité mettre au point un ensemble de règles et de recommandations applicables à la procédure d'états des lieux et aux modalités de calcul de l'indemnité forfaitaire de réparation locative.

Ces règles et recommandations établies en commun qui font l'objet du présent accord intéressent :

- la visite conseil ;
- la procédure de l'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie, ainsi que du chiffrage de l'indemnité forfaitaire ;
- la vétusté, définition, champ d'application et point de départ ;
- le solde de tous comptes ;
- l'information du locataire.

ARTICLE 2 : LA VISITE CONSEIL

En complément à la procédure d'état des lieux mise en œuvre à l'entrée et à la sortie du locataire, il est instauré le principe des visites conseils.

La visite conseil est de nature technique, pédagogique, elle a pour but :

- d'informer concrètement le locataire sur ses droits et ses obligations en respect de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- de faire un point sur l'état du logement et des équipements ;
- d'évaluer, à titre indicatif, la nature et le coût des réparations ou des changements d'équipements nécessaires ;
- d'estimer, en tenant compte de la législation, la part incombant à chacune des parties ;
- de conseiller techniquement le locataire sur les travaux lui incombant notamment lorsqu'il décide de réaliser lui-même certains d'entre eux pour diminuer le montant des réparations locatives à sa charge et d'en vérifier la bonne exécution.

La visite conseil est effectuée, à la demande du locataire ou du bailleur, dans le cas suivant :

- Lorsque l'une ou l'autre des parties considère cette visite conseil indispensable et dans l'intérêt de chacune d'entre elles.

Dans tous les cas la visite conseil sera effectuée à la demande de l'une ou l'autre des parties avec l'accord de chacune d'entre elles.

La visite conseil conduite par un agent d'HABITAT AUDOIS dûment mandaté s'effectue en présence du locataire en titre, éventuellement assisté d'une personne de son choix.

A la demande du locataire un exemplaire non contractuel pourra lui être délivré.

La visite conseil a donc l'avantage de veiller dans l'intérêt des deux parties à l'entretien en bon état et au moindre coût de la chose louée et d'éviter les conflits qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 3 : L'ETAT DES LIEUX

L'établissement des états des lieux est obligatoire lors de la remise (état des lieux d'entrée) et de la restitution des clés (état des lieux de sortie).

(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 (cave, garage, etc...) 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 selon les définitions suivantes :

- Etat neuf et bon état : l'élément vient d'être installé ou il présente un état satisfaisant sans altération manifeste. Le coût des travaux éventuels est intégralement à la charge du bailleur.
- Etat d'usage : l'état résulte d'une usure normale, vieillissement naturel d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau provoqué par le temps dans des conditions normales d'utilisation. Le coût des travaux éventuels est à la charge du locataire déduction faite d'un abattement au titre de la vétusté.
- Etat dégradé, défaut d'entretien ou élément manquant : l'élément a subi une ou plusieurs dégradations conséquence d'une action ayant entraîné la mise hors d'usage ou la disparition de cet élément. Cela s'applique également à la transformation des lieux sans accord écrit du bailleur.

Il est établi « contradictoirement entre les parties » de façon amiable et gratuite. Une fois signé par le bailleur et le locataire, il fait foi en cas de contestation sur l'état du logement.

Toutefois, si l'une des parties refuse de signer l'état des lieux, ou ne se présente pas lors du rendez-vous, l'une ou l'autre des parties a l'obligation de faire appel à un huissier de justice pour dresser un constat « à frais partagés par moitié » (article 3 de la loi du 6 juillet 1989).

Si Habitat Audois est dans l'obligation de faire appel à un huissier de justice pour reprendre les lieux loués (ou suite à une procédure d'expulsion) et que cela engendre une perte de loyer, cette dernière pourra être imputée au locataire sortant.

Le jour de l'état des lieux, le locataire peut donner pouvoir à une personne de son choix, sur papier libre, avec copie de sa carte d'identité.

Il peut éventuellement être assisté par une tierce personne (association de locataires...) comme conseil sous réserve d'accord préalable du bailleur.

3.1 - L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTREE

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 preneur (le locataire) est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve du contraire (article 1731 du Code Civil) ».

En cas d'avenant au contrat initial, suite à une modification de la composition familiale, le bailleur communique une copie de l'état des lieux d'entrée sur simple demande, l'état des lieux initial faisant foi entre les parties.

A noter que :

- « pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage (cf. Article 3 de la loi du 6 juillet 1989) ».
- En outre, le locataire dispose d'un délai de 15 jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée pour signaler au bailleur les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

3.2 - LA VISITE CONSEIL (pré-état des lieux de sortie)

Pendant la période courant entre l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ et au plus tard quinze jours avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, le bailleur s'engage à proposer au locataire « sortant » d'effectuer une visite conseil afin que ce dernier puisse restituer son logement dans des conditions optimales.

Cette visite, réalisée sur site par un agent compétent du bailleur, n'a aucun caractère contractuel mais elle permettra d'informer le locataire sur l'état de ses droits et obligations en se basant sur le présent accord.

L'objectif de ces démarches est également d'indiquer au locataire sortant, les réparations qui seront vraisemblablement à sa charge et dans la mesure du possible une estimation chiffrée de l'indemnité qui lui sera réclamée s'il n'y remédie pas.

Dans tous les cas, les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de ces conseils doivent être réalisés dans les règles de l'art. A défaut, les désordres seraient imputés lors de la sortie.

Il est rappelé que la démarche de visite conseil ne peut, en aucun cas, avoir de valeur contractuelle. En effet, elle est effectuée dans un logement occupé : en présence de mobilier, certaines dégradations peuvent rester cachées. En outre, des

détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date de l'état des lieux, notamment à l'occasion du déménagement.

3.3 - ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Il est réalisé à la restitution des clés dans un logement totalement vide (annexes comprises : cave, garage, etc...) par des agents formés et habilités.

Les documents contractuels seront remis sur place à la fin de l'état des lieux.

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée, permet de déterminer les travaux nécessaires à la remise en état du logement, y compris ses équipements et ses embellissements. Il doit être réalisé pendant la durée de préavis et au plus tard le dernier jour du préavis.

En cas d'occupation sans droit ni titre, il sera réalisé à la remise des clés par l'occupant ou le jour de l'expulsion.

A la suite de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une évaluation d'indemnité forfaitaire de réparation locative de remise en état du logement conformément à la grille du coût des travaux et à la grille de vétusté.

Ces grilles mises en œuvre en plein accord avec les Associations de locataires signataires du présent protocole deviennent partie intégrante du contrat de location signé par le locataire. (Voir annexe I, II et article 8)

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et/ou le locataire sortant selon que l'état de dégradation constaté est occasionné par un usage normal, usage abusif ou un manque d'entretien.

L'imputation se traduit de la manière suivante :

		ETAT DES LIEUX DE SORTIE			
		Constat mentionné sur les états des lieux et propre à chaque élément d'équipement ou à chaque support (sols, murs, etc...)	Etat neuf, bon état	Etat d'usage, état normal.	Dégradation, élément manquant ou manque d'entretien.
ETAT DES LIEUX D'ENTREE	Etat neuf, bon état		B	L-v	L
	Etat d'usage, état normal.		B	B	L

B : travaux de remise en état intégralement à la charge du bailleur

L-v : travaux de remise en état intégralement à la charge du locataire, déduction faite du ou des abattements pour vétusté

L : travaux de remise en état intégralement à la charge du locataire

Les facturations mises à la charge du locataire pour perte ou modification d'équipement sans l'accord du bailleur, ainsi que les défauts d'entretien impliquent l'exécution des travaux de remise en état par le bailleur avant relocation.

Les facturations mises à la charge du locataire n'impliquent pas l'exécution des travaux de remise en état par le bailleur avant relocation, lorsqu'il a un caractère ponctuel et limité, et que la remise en état nécessite des travaux dont la charge serait disproportionnée pour le locataire sortant : par exemple dalle de sol brûlée, moquette légèrement tachée, éclat sur appareil sanitaire, etc...

Dans ce cas, il est admis d'appliquer une facturation en rapport avec l'importance du préjudice.

Dans le cas particulier où le coût de remise en état de la chose louée est disproportionné par rapport au barème des indemnités de remise en état et nécessite l'intervention d'une entreprise spécifique, il est admis d'appliquer une facturation au réel.

3.4 - SOLDE DE TOUS COMPTES

Dans le délai d'1 mois suite à état des lieux sortant et remise des clés (2 mois si des réparations locatives sont facturées), le locataire sortant reçoit un décompte définitif qui intègre les éléments suivants :

- Montant du dépôt de garantie versé lors de son entrée dans les lieux
- Facturation éventuelle de réparations locatives
- Solde des charges locatives récupérables
- Solde du compte locataire (dette ou excédent)

Le solde des charges locatives récupérables est ainsi déterminé :

- L'eau (froide ou chaude) pour les sites concernés, est régularisée au réel, selon l'index relevé au compteur lors de l'état des lieux, et suivant le dernier prix du m³ connu.
- Le chauffage collectif, pour les sites concernés, est régularisé sur la base des dépenses ajustées de l'année précédente, au prorata de la surface et du temps de présence sur la période de chauffe.
- Pour toutes les autres dépenses :
 - entretien VMC, chaudière, nettoyage, ... : la dépense est contractuelle et les provisions actualisées : en accord avec les associations de locataires, la régularisation = 0 (dépense = provision)
 - Taxe OM, frais de personnel : les provisions sont revalorisées en fonction du budget prévisionnel ajusté: en accord avec les associations de locataires, la régularisation = 0 (dépense = provision)

Nous précisons que le solde des charges locatives récupérables est effectué sur le décompte définitif de manière à solder complètement et définitivement le compte du

locataire. De ce fait, ce dernier ne recevra pas la régularisation annuelle de charges locatives (*).

Après ce décompte définitif, plus aucune facturation ne lui sera imputée par Habitat Audois, hormis les sommes pouvant rester dues aux organismes de prestations sociales (CAF, MSA), et les rejets de prélèvement du dernier quittancement ou chèques impayés, ainsi que les frais de procédure contentieuse éventuel.

(*) Le locataire conserve son droit d'accès aux pièces justificatives des charges appelées.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS DE LA NOTION DE VETUSTE

4.1 - Définition de la notion de vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usure normale dans le temps de la chose louée (l'usage normal inclut l'entretien auquel est tenu le locataire).

4.2 - Définition des critères d'application de la vétusté

- **Usure, taux de vétusté (articles 1730 et 1755 du Code Civil)**

L'usure normale est le vieillissement naturel d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau, provoqué par le temps dans des conditions normales d'utilisation.

Le taux de vétusté correspond à l'abattement appliqué à la valeur d'un équipement, appareil ou matériau correspondant à la diminution progressive de ses fonctions d'usage dans le cadre d'un usage normal.

- **Dégradation ou Usage abusif (article 7 alinéa C de la loi du 6 juillet 1989)**

La dégradation est la conséquence d'une action ayant entraîné la mise hors d'usage (tapisseries arrachées, tâches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sols, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus) ou la disparition d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau.

L'indemnité forfaitaire relative au remplacement d'équipement est à la charge du locataire sans abattement au titre de la vétusté.

En cas de transformation des lieux sans accord écrit du bailleur, celui-ci pourra procéder à la remise en état dans l'état initial, sans abattement au titre de la vétusté.

- **Durée de vie**

La durée de vie correspond au nombre d'années pendant lesquelles on estime qu'un équipement, appareil ou matériau peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition, conformément à la grille définie en annexe du présent accord.

Neutralisation : Pendant la période de neutralisation, le coût de remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant.

4.3 - Champ d'application de la vétusté

Rappel : Il appartient au locataire d'assurer l'entretien courant et les menues réparations lui incombant en cours de bail et, lors de son départ, de restituer son logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception de la vétusté.

La vétusté s'applique conformément aux dispositions prévues par le tableau d'imputation.

Les réparations rendues nécessaires par la vétusté, celles occasionnées par la malfaçon, l'inadéquation du matériel installé par le propriétaire et de l'usage qui doit en être fait, le vice de construction, le cas fortuit ou le cas de force majeure restent à la charge du propriétaire.

Toutefois, la vétusté n'est pas applicable dans les six cas suivants pour lesquels le locataire doit assumer l'intégralité de l'indemnité forfaitaire de remise en état sans abattement pour vétusté :

- **L'indemnité forfaitaire de remise en état consécutif à un défaut de propreté et d'hygiène :**

Exemples :

- Lessivage de peinture en cas de graisse, taches, salissures,
- Le nettoyage des bouches de ventilation (naturelle ou V.M.C.),
- Nettoyage des sols en cas de taches,
- Débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les annexes,
- Détartrage de la cuvette W.C.,
- Nettoyage des appareils sanitaires,
- Nettoyage et dégraissage des faïences y compris joints.

- **Les conséquences d'un usage abusif :**

Est considéré comme usage abusif caractérisé le vandalisme d'une ou plusieurs pièces ou des équipements du logement.

Exemples :

- Tapisseries, moquettes ou revêtements de sols arrachés,
- Produits divers répandus sur les murs, les plafonds, ou les sols,
- Traces de brûlures sur les revêtements de sols,

- Trous multiples non rebouchés (les trous correctement rebouchés étant acceptés en nombre limité à l'emplacement des meubles et des supports),
- Eléments d'équipements arrachés, manquants, tordus, détériorés, etc ...
- **Les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du bailleur :**

Exemples :

- Installation d'une cuisine équipée,
- Pose de revêtements ne pouvant être enlevé sans abîmer le support (frisette, crépis, moquette collée, carrelage, lambris, dalles polystyrène...).
- **Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire,**
- **Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé,**
- **Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire.**

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.

Au-delà de leur durée de vie théorique, **l'indemnité forfaitaire de la remise en état des équipements et des matériaux dégradés par vétusté est entièrement à la charge du bailleur.** Il en est de même pour les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure y compris avant la durée de vie théorique des équipements et des matériaux concernés.

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.

S'ils font l'objet de travaux de remise en état avant la fin de leur durée de vie théorique, ils sont considérés comme ayant fait l'objet d'un usage abusif caractérisé.

4.4 - Grille de vétusté

La grille de vétusté qui définit la durée de vie et le pourcentage restant à la charge du locataire pour chaque matériau ou équipement, est exposée à l'article 5.

Le coût de remise en état, à la charge du locataire sortant, minoré par un taux de vétusté, est également défini à l'article 5, tenant compte de la durée de vie théorique, de la période de neutralisation et de l'âge des équipements et des matériaux concernés.

4.4.1 - Point de départ de la vétusté

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des matériaux ou équipements concernés, réalisés par le bailleur ou remis à neuf lors de la sortie du précédent locataire.

4.4.2 - Pourcentage restant à la charge du locataire

La grille de vétusté, jointe en annexe I, définit pour chaque catégorie de matériau ou d'équipement, et par année, le pourcentage restant à la charge du locataire.

Cette grille de vétusté tient compte de la durée de vie et de la valeur d'usage propre à chaque catégorie de matériau ou équipement.

4.5 - Calcul et Barème des indemnités

Le montant à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille de vétusté appliquée aux bordereaux de prix respectifs du présent accord.

ARTICLE 5 - GRILLE DE VETUSTE

Catégorie d'équipement	Durée de vie	Période de neutralisation	Taux de vétusté Abattement annuel
A - Peinture - Papier peint	9 ans	2 ans	14,30 %
B - Revêtement de sol plastique	10 ans	3 ans	14,30 %
C - Carrelage - Parquet	25 ans	5 ans	5 %
D - Faïence murale	20 ans	10 ans	10 %
E - Menuiserie	20 ans	5 ans	6,67 %
F - Serrurerie - Quincaillerie	10 ans	2 ans	12,50%
G - Robinetterie	15 ans	5 ans	10 %
H - Electricité	15 ans	5 ans	10 %
I - Convecteurs électriques	10 ans	3 ans	14,30 %
J - Appareils sanitaires	20 ans	7 ans	7,70 %
K - Equipements gaz	15 ans	3 ans	7,70 %
L - Ballon d'eau chaude électrique	10 ans	3 ans	14,30 %
M - Radiateurs	20 ans	5 ans	6,67 %
N - Organes de réglage du chauffage	10 ans	2 ans	12,50 %

Précisions étant apportées :

- Que l'âge des équipements et des matériaux et la période de neutralisation sont comptés à partir de la date de la réalisation de l'opération ou du remplacement des éléments concernés portée sur les fiches-logement individuelles établies par le bailleur ;

- Que les travaux de robinetterie concernant exclusivement le changement de l'équipement sont à la charge du bailleur qu'il ait souscrit un contrat d'entretien ou non ;

- Que le remplacement occasionné par la vétusté des installations relevant de travaux de grosses réparations (canalisations, évacuations, menuiseries extérieures...) qui font l'objet d'un usage normal sont à la charge du bailleur. Dans le cas d'un usage abusif caractérisé, le remplacement est la charge du locataire.

Il est rappelé que les interventions résultant :

- d'un défaut d'entretien courant et de menues réparations sont à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.
- D'une transformation réalisée par un locataire sans autorisation de l'Office sont à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté (dépose ou vérification).
- D'un dégât des eaux non signalé par le locataire sont à l'entière charge de ce dernier sans application de la grille de vétusté.
- Du remplacement d'un équipement ou d'un appareillage manquant ou détérioré (prise électrique cassée, vitrage fêlé ou cassé ...) sont à la charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

ARTICLE 6 - PEINTURES ET PAPIERS PEINTS

La remise en état des peintures et des papiers peints fait l'objet des règles spécifiques suivantes :

6.1 - Etat d'usage

Le locataire sortant doit rendre les peintures et les papiers peints en bon état de propreté (murs, plafonds et menuiseries). Si le remplacement intervient pendant la durée de vie théorique : voir grille de vétusté. Toutefois le locataire peut s'il le décide, assurer lui-même avant son départ, la remise en état dès lors qu'elle est effectuée dans les règles de l'art.

6.2 - usage abusif caractérisé

La remise en état est entièrement à la charge du locataire. Dans un souci d'économie financière, le locataire sortant et le bailleur peuvent convenir de modalités adaptées de réalisation de travaux qui garantissent la remise en état dans les règles de l'art.

ARTICLE 7 - PEINTURES ET PAPIERS PEINTS - CONDITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'un locataire demande à ce que son logement soit refait, HABITAT AUDOIS peut satisfaire à ce souhait si les conditions ci-après sont réunies :

1 - Que le locataire soit titulaire du bail dudit logement depuis plus de 9 ans ;

2 - Qu' aucun travaux de peintures et papiers peints n'aient été réalisés depuis plus de 9 ans ;

3 - Que l'état général du logement relève d'une occupation normale de ce dernier au cours des 9 années écoulées ;

4 - Que le locataire soit à jour de ses loyers et des charges ou que ses dettes soient récentes et résultent d'une situation sociale difficile ayant entraîné la mise en place officielle d'une régularisation permettant l'apurement respecté de ses dettes ;

5 - Que le locataire accepte de participer à la dépense à hauteur d'une quote-part résiduelle de 75 % si les travaux sont réalisés par une entreprise, cette participation pouvant éventuellement être échelonnée sur une durée maximum de six mois ;

Ou :

Qu'en contre partie de la fourniture du matériel par HABITAT AUDOIS, le locataire réalise par ses propres soins les travaux, suivant les règles de l'art.

ARTICLE 8 - CONTESTATIONS DES LOCATAIRES

HABITAT AUDOIS s'engage à répondre par écrit aux questions et contestations que les locataires (ou associations de locataires dûment mandatées par ceux-ci) seraient amenés à lui soumettre dans le cadre de la procédure d'état des lieux.

ARTICLE 9 - DIFFUSION DE L'ACCORD

L'information du présent accord sera faite aux locataires après sa signature leur précisant qu'ils peuvent obtenir un exemplaire de ce document sur simple demande adressée au siège social du bailleur.

A la réception du congé, le bailleur remet au locataire sortant un exemplaire du présent accord y compris un exemplaire du barème d'indemnité forfaitaire défini conformément à cet accord ainsi qu'un dépliant simplifié et imagé intitulé « Mon départ en toute sérénité ».

L'idée étant de donner aux locataires toutes les informations nécessaires à préparer et faciliter son départ.

HABITAT AUDOIS adressera également ce document à la Commission Départementale de Conciliation qui est compétente afin de trouver un règlement amiable aux différends opposant bailleur et locataire qui lui sont soumis. Cette saisine peut être opérée par l'une ou l'autre des parties, conformément à la loi.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, contribueront également à l'information des locataires sur cet accord qui sera largement diffusé notamment sur le site du bailleur.

ARTICLE 10 - APPLICATION DE LA GRILLE DE VETUSTE

Il est rappelé que la vétusté s'applique exclusivement dans le cadre d'un départ de locataire ; en aucun cas, elle ne s'applique en cours de bail.

ARTICLE 11 - MODALITES DE SUIVI

Le Conseil de Concertation se réunit tous les ans sur convocation de son secrétariat. Ces réunions de suivi ont pour objectif d'évaluer les termes du présent accord et notamment d'apprécier les difficultés pratiques de mise en œuvre des différentes dispositions et de proposer des améliorations.

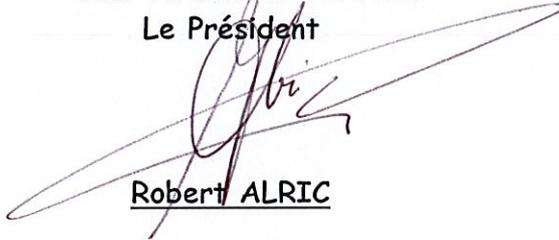
ARTICLE 12 - DUREE

Le présent accord est conclu pour une durée 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 moyennant un préavis de 3 mois.

Fait à Carcassonne en 6 exemplaires originaux, le 4/06/2019

Pour HABITAT AUDOIS

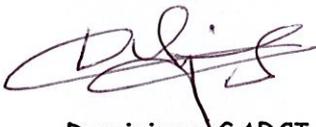
Le Président



Robert ALRIC

Pour l'A.F.O.C.

Le Président



Dominique GARCIA

Pour la C.N.L.

Le Président p/o



Farid BENSEDIK

Pour la C.L.C.V

Le Président



René LAFFONT

Pour l'U.F.C. - Que Choisir

Le Président



Martial VERSHAEEVE

Annexe I

BARÈME DES INDEMNITES DE REMISE EN ETAT TARIFS FORFAITAIRES PAR PIECE

Valeurs H.T. - Exercice 2019

Coefficient de Majoration pour Supports Déstructurés : 1,20

Gratuité Peinture des Tuyauteries et Plinthes Bois

A --- Plafonds Peinture											
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Couloir	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.
Forfait Pièce	40 €	121 €	43 €	86 €	243 €	104 €	60 €	42 €	13 €	39 €	11 €

A --- Parois Papiers Peints / Toile de Verre											
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Couloir	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.
Forfait Pièce	129 €	299 €			675 €	445 €	303 €	240 €	165 €	480 €	

A --- Parois Peinture											
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Couloir	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.
Forfait Pièce	166 €	310 €	208 €	293 €	514 €	362 €	216 €	205 €	112 €	320 €	105 €

A --- Boiseries Peinture											
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Couloir	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.
Peinture	51 €	49 €	43 €	54 €	57 €	63 €	67 €	41 €	41 €		41 €

B --- Sols Souples											
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Couloir	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.
Sols	120 €	373 €	166 €	283 €	811 €	478 €	319 €	139 €	62 €	129 €	42 €

C --- Carrelage											
Pièce	Hall	Cuisine	Cellier	Loggia	Séjour	Ch Moy.	Couloir	Salle Eau	WC	Cage Esc.	Rgt Moy.
Sols	409 €	986 €	289 €	514 €	1 998 €	1 177 €	587 €	402 €	150 €	234 €	93 €

Eléments Particuliers											
Type Elément	Peinture	Remplacement	Remplacement	Peinture	Remplacement	Remplacement	Remplacement	Remplacement	Remplacement	Indemnité	Remplacement
Unité	A	B	C	D	D	D	C	F	F	Trous de Cheville	F
	Radiateur	Dalle	Carreau	Porte bois	Carreau	Plinthe	Plinthe	Barre Inox	Arrêt de Porte	Nbre>10 / Pièce	Lé de Papier Peint
	U	U	U	U	M ²	U	M	U	U	U	Si plus de 3 lés par Pièce ----> réflexion
Forfait	25 €	20 €	40 €	40 €	40 €	10 €	10 €	10 €	5 €	6 €	17 €

BAREME DES INDEMNITES DE REMISE EN ETAT

Valeurs H.T. - Exercice 2019

Cette grille est non exhaustive et actualisable tous les ans en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction. (voir article 1 - alinéa 2,3)

E --- MENUISERIE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement porte palière plane, pleine coupe feu 1/2 h	U	350,00 €
Remplacement de porte isoplane finition à peindre	U	90,00 €
Remplacement d'un tablier de baignoire	U	46,00 €
Remplacement Meuble bas sous évier 120 x 60	U	127,00 €
Remplacement de porte pliante de placard type KZ	U	60,00 €
Remplacement de persienne ou jalousie PVC	U	130,00 €
Remplacement de persienne métallique	U	250,00 €
Remplacement de volets roulants PVC	U	350,00 €
Remplacement de volets roulants Aluminium	U	400,00 €
Remplacement boîtier à sangle volet roulant	U	45,00 €
Remplacement grille d'entrée d'air 15 m3/h	* U	15,00 €
Remplacement grille d'entrée d'air 30 m3/h	* U	30,00 €
Remplacement Vitre transparente incolore 4 mm	U	50,00 €
Remplacement Vitrage isolant type 4-6-4	U	70,00 €
Remplacement Vitrage isolant type 4-16-4	U	168,00 €
Remplacement Miroir	U	100,00 €

F --- SERRURERIE - QUINCAILLERIE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Cylindre porte d'entrée ou porte fenêtre	* U	35,00 €
Remplacement Judas optique	* U	12,00 €
Remplacement Batteuse pour boîte aux lettres	* U	23,00 €
Remplacement Portillon de boîte aux lettres PTT, y compris batteuse à clef	* U	29,00 €
Remplacement d'une poignée de tirage	* U	19,00 €
Remplacement paumelle	U	17,00 €
Remplacement crémonne en applique	* U	52,00 €

G --- ROBINETTERIE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Mélangeur d'évier	U	105,00 €
Remplacement Mélangeur de lavabo	U	105,00 €
Remplacement Mélangeur de bidet	U	105,00 €
Remplacement Mélangeur bain douche	U	105,00 €
Remplacement Ensemble support de douche	* U	18,00 €
Remplacement Robinet machine à laver	U	30,00 €
Remplacement Ensemble vidage pour lavabo ou bidet	U	31,00 €
Remplacement Ensemble vidage pour baignoire	U	77,00 €
Remplacement Robinet puisage	U	31,00 €
Remplacement tête robinetterie	* U	31,00 €
Remplacement col de cygne	* U	22,00 €
Remplacement flexible de douche et pomme	* U	26,00 €
Remplacement mécanisme de chasse	* U	53,00 €
Remplacement robinet flotteur et d'arrêt	* U	53,00 €

* Travaux relevant de menues réparations et entretien courant à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

H --- ELECTRICITE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Disjoncteur différentiel 30 mA 16 A	U	58,00 €
Remplacement Disjoncteur différentiel 30 mA 20 A	U	61,00 €
Remplacement Disjoncteur différentiel 30 mA 32 A	U	73,00 €
Remplacement Tableau avec coupe circuits	U	408,00 €
Remplacement Contacteur J/N	U	52,00 €
Remplacement Disjoncteur 15/45 A	U	184,00 €
Remplacement Poussoir sonnette	* U	26,00 €
Remplacement Interrupteur	* U	13,00 €
Remplacement Prise de courant	* U	25,00 €
Remplacement Applique classe II	* U	52,00 €
Remplacement Prise T.V. - F.M.	* U	27,00 €
Remplacement douille plastique	* U	5,00 €
Remplacement détecteur de fumée	U	23,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F1 (hors chauffage)	U	1 498,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F1 Bis (hors chauffage)	U	1 610,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F2 (hors chauffage)	U	1 725,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F3 (hors chauffage)	U	1 955,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F4 (hors chauffage)	U	2 070,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F5 (hors chauffage)	U	2 185,00 €
Réfection complète des installations électriques Logement type F6 (hors chauffage)	U	2 300,00 €

I --- CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Convecteur 500 W	U	69,00 €
Remplacement Convecteur 1000 W	U	90,00 €
Remplacement Convecteur 1250 W	U	98,00 €
Remplacement Convecteur 1750 W	U	101,00 €
Remplacement Convecteur 2000 W	U	108,00 €
Remplacement Convecteur type communicant 1000 W	U	300,00 €
Remplacement Convecteur soufflant 1000 W	U	170,00 €

J --- APPAREILS SANITAIRES

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Evier inox 120 x 60 avec bonde et siphon	U	234,00 €
Remplacement Evier céramique 120 x 60 avec bonde et siphon	U	234,00 €
Remplacement Lavabo porcelaine sur colonne	U	110,00 €
Remplacement Colonne pour lavabo	U	42,00 €
Remplacement Bidet	U	105,00 €
Remplacement Baignoire acier	U	250,00 €
Remplacement Receveur de douche	U	210,00 €
Remplacement Cuvette W-C avec abattant double	U	145,00 €
Remplacement Réservoir de W-C avec mécanisme	U	100,00 €
Remplacement Abattant double plastique	* U	19,00 €
Remplacement Bouche Statique DIAM 125	* U	5,00 €
Remplacement bouches autoréglables type BAPCOLOR DIAM 125 mm 15 m3/h ou 30 m3/h débit fixe	U	16,00 €
Remplacement bouches autoréglables type BAPCOLOR DIAM 125 mm 45 m3/h et plus débit fixe	U	17,00 €
Remplacement bouches autoréglables type BAPCOLOR DIAM 125 mm Bi -débit tous volumes	U	25,00 €
Remplacement bouches hygroréglables type BAHIA pour cuisine commande électrique	U	53,00 €
Remplacement bouches hygroréglables type BAHIA pour cuisine commande tirette	U	71,00 €
Remplacement bouches hygroréglables type BAHIA pour salle d'eau	U	47,00 €
Remplacement bouches hygroréglables type BAHIA pour WC	U	53,00 €
Rescellement lavabo	* U	35,00 €
Rescellement cuvette W-C	* U	40,00 €
Rescellement baignoire	* U	40,00 €
Rescellement bidet	* U	45,00 €
Réfection joint silicone évier	* U	37,00 €
Réfection joint silicone baignoire	* U	37,00 €

* Travaux relevant de menues réparations et entretien courant à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

K --- EQUIPEMENTS GAZ

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Chauffe eau gaz 325 MTH sans robinetterie	U	425,00 €
Remplacement Chauffe eau gaz à ventouse type OPALIA de chez S. DUVAL	U	840,00 €
Remplacement Chaudière mixte sans ventouse	U	1 197,00 €
Remplacement Chaudière mixte avec ventouse	U	1 518,00 €
Remplacement Radiateurs gaz à ventouse type AUER MV 212	U	577,00 €
Remplacement Radiateurs gaz à ventouse type AUER MV 220	U	643,00 €
Remplacement Radiateurs gaz à ventouse type AUER MV 230	U	671,00 €
Remplacement bouchon gaz avec joint	U	9,00 €
Remplacement Relais DSC VMC Gaz	U	67,00 €
Remplacement Flex Alu DIAM 125	ML	20,00 €

L --- CHAUFFE-EAU ELECTRIQUE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Chauffe eau électrique 50 litres	U	390,00 €
Remplacement Chauffe eau électrique 100 litres	U	440,00 €
Remplacement Chauffe eau électrique 150 litres	U	540,00 €
Remplacement Chauffe eau électrique 200 litres	U	551,00 €
Remplacement Chauffe eau électrique 300 litres	U	700,00 €
Remplacement Groupe de sécurité N.F.	U	86,00 €
Remplacement Thermostat chauffe eau	U	103,00 €
Remplacement Résistance chauffe eau	U	100,00 €

M --- RADIATEURS

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Radiateur acier 1690 W	U	376,00 €
Remplacement Radiateur acier 2300 W	U	417,00 €
Remplacement Radiateur acier 3400 W	U	426,00 €

N --- ORGANES DE REGLAGE DE CHAUFFAGE

Désignation	Unité	Valeur H.T.
Remplacement Robinet radiateur	U	16,00 €
Remplacement Robinet thermostatique	U	48,00 €

* Travaux relevant de menues réparations et entretien courant à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

HORS GRILLE DE VETUSTE

Désignation	Unité	Valeur H.T.	Unité	Valeur H.T.
Nettoyage - Désinfection		Non Emcombré		Emcombré
Pièce	FORF.	30,00 €	FORF.	50,00 €
Cave	FORF.	30,00 €	FORF.	50,00 €
Garage	FORF.	30,00 €	FORF.	50,00 €
Nettoyage		Non Emcombré		Emcombré
Jardin	FORF.	66,00 €	FORF.	198,00 €
Débroussaillage jardin / Taille des haies	FORF.	250,00 €	FORF.	500,00 €
Prestations diverses				
Nettoyage radiateur			FORF.	25,00 €
Nettoyage chaudière			FORF.	30,00 €
Nettoyage porte (par face)			FORF.	5,00 €
Nettoyage fenêtre (par face)			FORF.	5,00 €
Nettoyage Porte-Fenêtre (par face)			FORF.	6,00 €
Nettoyage élément divers			FORF.	10,00 €
Nettoyage élément électrique			FORF.	10,00 €
Détartrage sanitaire			FORF.	23,00 €
Nettoyage bouche extraction			FORF.	10,00 €
Nettoyage façade et mise en peinture			M ²	12,00 €
Traitement façades suite à fixation diverse			FORF.	20,00 €
Dépose circuit ou équipement électrique			FORF.	15,00 €
Dépose équipement cheminée ou insert			FORF.	1 500,00 €
Dépose équipements divers (Estimation du temps à intervenir)			H	...

* Travaux relevant de menues réparations et entretien courant à l'entière charge du locataire sans application de la grille de vétusté.

ANNEXE II
GRILLE DE VETUSTE

		DUREE DE VIE DE L'EQUIPEMENT DEPUIS SON INSTALLATION JUSQU'À LA DATE DE SORTIE DU LOCATAIRE (ANNEES)																										
		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	26 et +	
		POURCENTAGE DE FACTURATION RESTANT A LA CHARGE DU LOCATAIRE																										
Papiers-peints	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Peinture	100%	85,7%	71,4%	57,1%	42,8%	28,5%	14,2%																					
Revêtement de sols plastiques	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Carrelage	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Parquet	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Faïence murale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Menuiserie	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Serrurerie	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Quincaillerie	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Robinetterie	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Electricité	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Convecteurs électriques	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Appareils sanitaires	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Equipements gaz	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ballon d'eau chaude sanitaire	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Radiateurs	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Organes de réglage chauffage	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



: Plus aucune facturation locative pour un usage anormal



: Pourcentage de facturation au locataire pour un usage anormal

