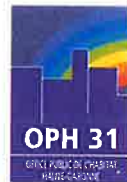


ACCORD RÉGIONAL RELATIF AUX MODALITÉS D'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ LORS DE LA PROCÉDURE D'ÉTAT DES LIEUX EN OCCITANIE



Entre les parties

USH Occitanie m&p

représentée par la Directrice, Sabine VÉNIEL-LE NAVENNEC

Et les organismes de logement social :

- **3F Occitanie**
représenté par le Directeur Général, Jérôme FARCOT
- **Altéal**
représenté par le Directeur Général, Philippe TRANTOUL
- **La Cité Jardins**
représentée par la Directrice Générale, Maryse PRAT
- **Les Maisons Claires**
représentées par le Directeur Général, Jacques MASCARAS
- **Lot Habitat**
représenté par le Directeur Général, Laurent MALIEN
- **Lozère Habitations**
représenté par le Directeur Général, Sébastien BLANC
- **Marcou Habitat**
représenté par le Directeur Général, Miguel BELTRAN
- **Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet**
représenté par la Directrice Générale, Florence SANS
- **Office Public de l'Habitat de l'Ariège**
représenté par le Directeur Général, Thierry TOURTOULOU
- **Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne**
représenté par le Directeur Général, Stéphane CARASSOU
- **Office Public de l'Habitat du Gers**
représenté par la Directrice Générale, Karine BOUSQUAIL
- **Patrimoine SA Languedocienne**
représenté par le Directeur Général, Pascal BARBOTTIN
- **Polygone SA**
représenté par le Directeur Général, Pascal LACOMBE
- **Promologis**
représenté par le Directeur Général, Philippe PACHEU
- **SA des Chalets**
représentée par le Directeur Général, Pierre MARCHAL
- **SA Gasconne d'Hlm du Gers**
représentée par le Directeur Général, Serge CAMPAGNOLLE

- **Sud Massif Central Habitat**
représenté par le Directeur Général, Sébastien BLANC
- **Tarn-et-Garonne Habitat**
représenté par la Directrice Générale, Linda PRADEL
- **Toulouse Métropole Habitat**
représenté par le Directeur Général, Luc LAVENTURE

Et les associations représentant les locataires :

- **AFOC de l'Aude**
représentée par le Président, Dominique GARCIA
- **AFOC de Haute-Garonne**
représentée par la Présidente, Sylvie BORIOS-NALE
- **AFOC du Tarn**
représentée par la Présidente, Pascale ANTONIO
- **ASSECO-CFDT OC PYREMED**
représentée par la Présidente, Marie DE ALMEIDA
- **ASSECO-CFDT antenne 31/09**
représentée par le Président, Nicolas ROUDERGUES
- **CGL Haute-Garonne**
représentée par le Président, Jean-Christian SUROWIEC
- **CLCV de Haute-Garonne**
représentée par les co-Présidents, Jean-Louis GUNDOLFF et Pierre-Marie BORDAGE
- **CLCV des Hautes-Pyrénées**
représentée par le Président, Laurent HECHES
- **CLCV du Gers**
représentée par la Présidente, Monique PLANTÉ
- **CNL Occitanie**
représentée par le Président, Jean-Louis DILLINGER
- **CSF Haute-Garonne**
représentée par le Président, M. RAMETTA
- **Familles de France Aveyron**
représentées par Danielle MARTY, Pierre Jean BOUSQUET et Danielle VERDIER
- **UFC Que Choisir de l'Aude**
représentée par le Président, Christian MATHONNEAU

Préambule

En 2005, l'USH Occitanie m&p, au nom des organismes de logement social de la Haute-Garonne, et les cinq associations représentatives des locataires ont formalisé un accord départemental précisant les conditions d'application de la vétusté lors des états des lieux. Cette grille permet d'objectiver et de rendre transparente la part restant à la charge du locataire lors de son départ du logement.

En 2016, les associations ont souhaité réviser cet accord devenu obsolète et difficile à appliquer. Après plusieurs années de travail et d'échanges partenariaux, les parties se sont entendues sur un accord régional Occitanie qui s'applique sur l'ensemble du parc du bailleur signataire. Cet accord est conclu conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986¹. À noter que certains organismes de logement social bénéficient déjà d'un accord à travers leur groupe national ou interrégional. Par conséquent, le présent accord ne s'applique pas sur leur patrimoine. Seuls les signataires s'engagent au respect de cet accord.

Obligations dans le cadre de la relation locative

Le bailleur est obligé :

- 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 ;
- De se conformer au décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif au logement décent ;
- 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.

Le locataire est obligé :

- 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

¹ « Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 bis entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. »

par décret en Conseil d'État, 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 bailleur conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- De contracter une police d'assurance et de signaler au bailleur tout sinistre dès qu'il le constate.

Répartition des frais de remise en état et prise en compte de la vétusté

Sont à la charge du locataire les dégradations (sauf preuve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers que le locataire n'a pas introduit dans le logement) ainsi que l'entretien courant du logement.

L'usure normale n'est pas une dégradation involontaire. Elle ne donne pas lieu à une facturation au locataire au titre de la dégradation.

Exemple : une trace décolorée sur un mur à l'emplacement d'un cadre ou d'un meuble (sans frottement) est une usure normale. Il ne s'agit pas d'une dégradation involontaire et le bailleur ne facturera pas au locataire les réparations au titre de la dégradation.

La vétusté s'applique en déduction des frais de remise en état dans le cas d'un entretien courant non réalisé. Le taux appliqué correspond au degré de vieillissement de l'élément dans des conditions d'usage normal.

Exemple : une tapisserie présente des marques de trous non rebouchés. La remise en état sera facturée au locataire moins l'application de la vétusté conformément à la grille prévue dans le présent accord.

À noter enfin que les bailleurs sociaux ne facturent pas les remises en état initial liées à l'aspect esthétique de l'équipement.

Exemple : un locataire refait les tapisseries de son appartement dans des tons vifs alors que les tapisseries initiales étaient blanches. Il quitte l'appartement deux ans plus tard. Le bailleur ne peut pas facturer le remplacement des tapisseries au motif de la couleur si celles-ci ont été posées dans les règles de l'art et dans un bon état.

Au titre du présent accord, il a été convenu ce qui suit...

• Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de préciser les modalités d'application de la vétusté lors de la procédure d'état des lieux dans le respect des dispositions des lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitées.

Le présent accord définit :

- La notion de taux d'abattement applicable en matière de réparations locatives ;
- Les modalités d'imputation du coût des travaux de remise en état du logement lors du départ du locataire ;
- Les taux d'abattement retenus par nature d'équipements, appareils ou matériaux ;
- Les modalités d'information du locataire ;
- Les modalités de mise en œuvre.

L'accord régional propose un cadre lisible pour l'ensemble des acteurs, équitable et vertueux, au bénéfice des locataires qui occupent correctement leur logement.

• Article 2 : États des lieux

L'état des lieux est un constat de l'état du logement qui doit se dérouler dans la stricte application des textes définissant les réparations locatives.

L'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionné au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

Les états des lieux entrants et sortants sont établis contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire, assisté, s'il le souhaite, du représentant d'une association de locataires ou de la personne de son choix.

L'état des lieux décrit l'état des éléments et leur composition (ex : plafond peinture, plafond dalle...).

Les signataires du présent accord préconisent de compléter les états des lieux par des photographies qui illustrent les points de litige. Ces pratiques se généralisent au sein des organismes de logement social et peuvent être de mieux en mieux intégrées aux outils de gestion des bailleurs.

Article 2.1 : Visite-conseil (Pré-état des lieux, Pré-visite)

Lorsque le congé du logement a été notifié, le bailleur propose une visite-conseil préalable à l'état des lieux sortant. Cette visite s'effectue en accord avec le locataire. Elle est de nature technique et ne peut avoir de valeur juridique. Le représentant du bailleur signale au locataire sortant les manquements éventuels à ses obligations et l'informe des coûts indicatifs des travaux lui incombant.

Les travaux de remise en état réalisés par le locataire à l'issue de la visite-conseil devront être effectués dans les règles de l'art.



Article 2.2 : État des lieux sortant

L'état des lieux sortant est établi de manière contradictoire lors de la restitution des clefs, le logement étant débarrassé de tous les meubles.

En conséquence, lors de l'état des lieux sortant, le représentant du bailleur dresse l'inventaire des travaux éventuels nécessités par la remise en état du logement, évalue leur coût et détermine, en se référant à l'état des lieux entrant, la part incombant au locataire sortant selon les modalités décrites dans les articles 4 et 5 du présent accord.

• Article 3 : Hygiène et propreté

Le logement et les parties annexes sont réputés suffisamment propres dès lors que les opérations de nettoyage correctes ont été effectuées par le locataire. À titre indicatif, les actions de nettoyage peuvent correspondre au :

- Lessivage et rinçage des équipements,
- Désinfection des équipements de cuisine et sanitaires (intérieur et extérieur),
- Dégraissage des murs de la cuisine,
- Lessivage des sols carrelés et plastique,
- Cirage des parquets,
- Nettoyage des vitres,
- Nettoyage des placards et étagères,
- Nettoyage des encadrements, bouches et grilles de ventilation,
- Dératrage des sanitaires et remplacement des joints,
- Évacuation des encombrants dans une déchèterie ou centre de tri.

Dès lors que le manque d'hygiène et de propreté le justifie, l'organisme peut engager un nettoyage dont le coût sera facturé au locataire.

• Article 4 : Définition des critères d'application de la vétusté

Article 4.1 : Usure, taux de vétusté (cf. 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. L'usure normale n'est pas à la charge du locataire.

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.

La vétusté s'applique en déduction des frais de remise en état dans le cas d'un entretien courant non réalisé. Le taux appliqué correspond au degré de vieillissement de l'élément dans des conditions d'usage normal.

Article 4.2 : Durée de vie

La durée de vie correspond au nombre d'années pendant lesquelles on estime qu'un équipement, appareil ou matériaux peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition.



- **Article 5 : Modalités d'application de la vétusté**

- 5.1 – Fiche Technique Logement**

- Une fiche technique du logement permet de connaître l'ancienneté des principaux équipements, appareils et matériaux. Elle recense à cet effet leurs dates de pose ou de dernier remplacement.

- Les bailleurs ne disposant pas d'une fiche technique s'engagent à produire, sur demande du locataire, les pièces justificatives précisant les dates de remplacement des équipements, appareils et matériaux.

- 5.2 – Détermination du taux d'abattement**

- Le taux d'abattement lié à la vétusté permet de définir le coût restant à charge de chacune des parties. Il est déterminé par trois facteurs :

- La nature du matériau et sa durée de vie dans des conditions normales d'utilisation
 - La date de première mise en location du logement ou la date du dernier remplacement de l'élément considéré ;
 - Le barème d'amortissement incluant une période de neutralisation pendant la première année.

- L'annexe 1 précise l'indemnité restant à la charge du locataire dans le cas de l'application de la vétusté (cf. article 4.1) par nature d'équipement ou d'ouvrage concerné après application du taux de vétusté.

- **Article 6 : Dispositions spécifiques**

- Les équipements dont les entretiens sont assurés dans le cadre d'un contrat souscrit par les bailleurs, ne sont pas soumis aux dispositions prévues par l'Article 4.1.

- **Article 7 : Information du locataire**

- L'existence du présent accord est portée à la connaissance des locataires.

- **Article 8 : Modalités de suivi**

- Une commission de suivi de l'accord relatif à la vétusté sera organisée une fois par an par l'USH Occitanie m&p. Elle réunira les bailleurs sociaux et les associations représentant les locataires en Occitanie.

- Cette commission a pour objectif d'évaluer les termes du présent accord et notamment d'apprécier, en coordination avec les Conseils de Concertation Locatives, les difficultés pratiques de mise en œuvre des diverses dispositions prévues.

- **Article 9 : Durée**


- Le présent accord est conclu pour une durée de 3 ans à compter de la date de signature. À l'issue de cette période, il fera l'objet d'une évaluation.

- Il prend effet à compter de la date de signature, soit le 16 décembre 2020.

Fait à TOULOUSE , le 16 décembre 2020.

USH Occitanie m&p	3F Occitanie	Altéal
 <p>Sabine VÉNEL-LE NAVENNIC Directrice</p>	 <p>Jérôme FARCOT</p>	 <p>Philippe TRANTOUL</p>
La Cité Jardins	Les Maisons Claires	Lot Habitat
 <p>Maryse PRAT</p>	 <p>Maisons Claires Groupe Altéal Immobilier 8, rue de l'Isle 31100 CASTRES Tel. 05 31 08 09 83 Mail : contact@maisonsclaires.fr</p> <p>Jacques MASCARAS</p>	 <p>Le Directeur Général Lot Habitat Laurent MAJEL</p>
Marcou Habitat	OPH de l'Ariège	OPH 31
 <p>Le Directeur Général M. BELTRAN</p>	 <p>DIRECTEUR GÉNÉRAL Thierry TOURTOULOU</p>	
OPH du Gers	Patrimoine SA Languedocienne	Polygone SA
<p>La Directrice Générale Karine BOUSQUAIL</p> 	 <p>Pascal BARBOTTIN Directeur Général</p>	 <p>Inter Régionale POLYGONE SA ILM 1, Av. Georges Perregé 15000 AURILLAC - Tel. 04 71 47 47 47</p> <p>Pascal LACOMBE</p>
Promologis	SA des Chalets	Sud Massif Central Habitat
 <p>Philippe PACHEU</p>	<p>Pierre MARCHAL Directeur Général</p> 	<p>Le Directeur Général Sébastien BLANC</p> 
SA ILM Gascogne du Gers		
 <p>Serge CAMPAGNOLLE</p>		

Tarn-et-Garonne Habitat	Toulouse Métropole Habitat	AFOC 11
 Linda PRADEL	<p>Toulouse métropole Habitat OPH de la Métropole toulousaine 7, rue de Sébastopol 31000 Toulouse Tél. 05 81 313 313</p> <p>Luc LAVENTURE</p>	 Dominique GARCIA
AFOC 31	AFOC 81	ASSECO-CFDT OC PYREMED
 Mylène BORRIS NALE	 P. ANTONIO	 Marie DE ALMEIDA
ASSECO-CFDT 31/09	CGL 31	CLCV 31
 Nicolas ROUDERGUES	 Jean Christian SURWIEC	 Pierre-Marie BORDAGE
CLCV 32	CLCV 65	CNL Occitanie
 Monique Planté	<p>Laurent HECHE O.D.C.L.C.V.85 Promotion Logement Cadre de Vie Résidence Louis Esquiros 1, rue M. Hilsz - 65000 TARBES Tél. 05 62 36 41 76 hauts-pyrenees@clcv.org</p>	 Jean-Louis DILLINGER
CSF Haute-Garonne	Familles de France Aveyron	UFC Que Choisir de l'Aude
 RAMEAU	<p>Association Familles de France 1 rue du Gaz - BP 93330 12033 RODEZ CEDEX 9 Tél: 05 65 73 31 87</p> 	<p>UNION FEDERALE DES CONSOMMATEURS QUE CHOISIR 1 Place des Armes Combattants AFN Tél. 04 75 47 64 00 www.quechoisir.org</p> <p>Christian MATHONNEAU</p>

Lozère Habitations	OPH de la CA de Castres/Mazamet	
Sébastien BLANC	 Florence SANS	

Annexe 1 – Grille de vétusté

Catégorie d'ouvrage	Durée de vie théorique (année)	Abart. Annuel	INDEMNITE A LA CHARGE DU LOCATAIRE (%) - La première année fait l'objet d'une franchise																																		
			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	27	28	29	30					
REVETEMENT DES SOLS																																					
Mocquette, aiguilletés	10	10	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10																									
Dalles thermoplastiques, linoléum et sol PVC	12	8,3	100	92	83	75	67	58	50	42	33	25	17	8																							
Carrélages	25	4	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40	36	32	28	24	20	16	12	8	4										
Parquets massifs	25	4	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40	36	32	28	24	20	16	12	8	4										
Parquets stratifiés	15	6,7	100	93	87	80	73	67	60	53	47	40	33	27	20	13	7																				
Ponçage, vérification parquets	7	14,3	100	85	70	55	40	25	10																												
REVETEMENT MURAL ET PLAFOND																																					
Peintures	8	12,5	100	88	75	63	50	38	25	13																											
Papiers peints	8	12,5	100	88	75	63	50	38	25	13																											
Gouttelettes	6	16,7	100	83	67	50	33	17																													
Toile de verre	10	10	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10																									
Falence murale	30	3,3	100	97	93	90	87	83	80	77	73	70	67	63	60	57	53	50	47	43	40	37	33	30	27	23	20	17	13	10	7	3					
PLOMBERIE																																					
Robinetterie, plomberie	10	10	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10																									
Appareils sanitaires	20	5	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5															
MENUISERIE																																					
Menuiserie intérieure (PVC/métal)	30	3,3	100	97	93	90	87	83	80	77	73	70	67	63	60	57	53	50	47	43	40	37	33	30	27	23	20	17	13	10	7	3					
Menuiserie intérieure (bois)	20	5	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5															
Meuble ss évier, habillage baignoire	10	10	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10																									
SERRURERIE ET QUINCAILLERIE																																					
Serrurerie, quincaillerie, éléments en mouvement des volets, stores et persiennes	20	5	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5															
Porte de garage	20	5	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5															
STORES, VOLETS ET PERSIENNES																																					
Fermetures métalliques	30	3,3	100	97	93	90	87	83	80	77	73	70	67	63	60	57	53	50	47	43	40	37	33	30	27	23	20	17	13	10	7	3					
Fermetures bois	25	4	100	96	92	88	84	80	76	72	68	64	60	56	52	48	44	40	36	32	28	24	20	16	12	8	4										
Fermetures PVC	15	6,7	100	93	87	80	73	67	60	53	47	40	33	27	20	13	7																				
Stores	10	10	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10																									