



RESPONSABLES
SOLIDAIRES

ACCORD PORTANT SUR LA GRILLE DE VÉTUSTÉ ET L'INDEMNITÉ DE REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS chez PAS-DE-CALAIS HABITAT

Entre

d'une part, Pas-de-Calais habitat dont le siège social est situé 4 avenue des Droits de l'Homme – CS 20826 – 62022 ARRAS CEDEX, représenté par son Directeur Général, Bruno FONTALIRAND,

et,

d'autre part, les Associations de locataires présentes sur le patrimoine de Pas-de-Calais habitat à savoir :

- ✓ C.N.L. - dont le siège est situé 44 pavillon Colette – rue Gustave Courbet – 62300 LENS
- ✓ A.F.O.C. - dont le siège est situé 10 avenue Van Pelt – BP 145 – 62300 LENS
- ✓ U.F.C. QUE CHOISIR ARTOIS - dont le siège est situé Maison des Sociétés – 16 rue Aristide Briand – 62000 ARRAS
- ✓ C.L.C.V. - dont le siège est situé 1 allée de l'Escoterie – 62500 SAINT-OMER
- ✓ CGL - représentée par l'association Solidaire Habitat - dont le siège est 3 rue Utrillo – apt 5 – résidence les Hochettes – 62000 ARRAS
- ✓ C.S.F. - dont le siège est situé 8 square Marcel Pagnol – local F – 62510 ARQUES
- ✓ INDECOSA CGT 62 - dont le siège est situé 63 rue René Lannoy – BP 1766 – 62303 LENS CEDEX

ARTICLE 1 - OBJET ET CHAMPS DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, pour l'ensemble des logements gérés par Pas-de-Calais habitat :

- ✓ des règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie,
- ✓ les notions de vétusté et de dégradation,
- ✓ la grille de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement,
- ✓ le barème de détermination de la valeur des éléments neufs.

Il s'appliquera également à tout nouveau logement mis en service après la signature de l'accord.

Les clauses de l'accord s'appliquent aux contrats de location en cours et à venir.

ARTICLE 2 - ETATS DES LIEUX

Conformément aux conditions générales du bail signées entre Pas-de-Calais habitat et le locataire (II.9 F) ainsi aux dispositions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, les états des lieux d'entrée et de sortie sont établis contradictoirement entre le représentant de Pas-de-Calais habitat et le locataire éventuellement assisté d'une personne de son choix.

Ils devront également prévoir la visite des locaux annexes (cave, parking, etc...)

En cas d'absence du locataire, après une mise en demeure restée sans effet, dans un délai de 8 jours, l'état des lieux est établi par un commissaire de justice. Les frais du commissaire de justice sont supportés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

La remise des clés coïncide avec la signature des Etats des Lieux.

A la demande du locataire sortant ou de Pas-de-Calais habitat, ce dernier s'engage à établir un pré-état des lieux, ce document n'ayant qu'une valeur indicative et ne pouvant se substituer à l'état des lieux définitif de sortie.

ARTICLE 3 - INFORMATION DES LOCATAIRES

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, le présent accord sera notifié à chacun des locataires.

BN FG Dy Jo.
Ad BP 20 BF

Ce dernier sera obligatoire s'il n'est pas rejeté par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de 2 mois à compter de la notification individuelle.

En accord avec les représentants des locataires la notification prendra la forme d'une information dans les halls des immeubles collectifs, d'une consultation dans les agences et Directions Territoriales, d'une diffusion sur le site internet de Pas-de-Calais habitat et d'une annexe à l'avis d'échéance suivant la date de signature du présent accord collectif.

Le délai de 2 mois démarrera le jour de la remise avec l'avis d'échéance.

Lorsque le présent accord entrera en application, Pas-de-Calais habitat annexera au contrat de location un exemplaire de l'accord.

A la réception du congé, Pas-de-Calais habitat remettra au locataire sortant un exemplaire du présent accord, ainsi qu'un exemplaire du barème des indemnités pour vétusté.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, contribuent également à l'information des locataires sur cet accord.

ARTICLE 4 - DEFINITION DES NOTIONS DE VÉTUSTÉ ET DE DÉGRADATION

En référence à l'Article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée : elle est à la charge du propriétaire. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure.

Les dégradations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille ci-après, sauf à avoir lui-même été indemnisé pour lesdites dégradations.

En application des dispositions de l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989, restent à la charge du locataire :

- ✓ les 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 ;
- ✓ l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- ✓ la totalité de la remise des lieux en l'état initial lorsque ceux-ci ont subi des transformations, sans l'accord écrit de Pas-de-Calais habitat, mettant en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, ou bien constituant une transformation de la chose louée ;
- ✓ la totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène ou de débarras des lieux loués.

ARTICLE 5 - APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ ET/OU POUR DÉGRADATION

En cas de dégradation par le locataire sortant, pendant la période comprise entre la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée et la date d'établissement de l'état des lieux de sortie, les abattements pour vétusté sont applicables aux divers éléments de la chose louée.

Les éléments sur lesquels s'appliquent les abattements pour vétusté sont ceux mentionnés dans la grille figurant en annexe 1 du présent accord : les abattements sur les éléments ne figurant pas dans cette grille pourront faire l'objet d'une négociation soit entre Pas-de-Calais habitat et le locataire sortant, soit entre Pas-de-Calais habitat et une Association locale de locataires.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés, et par référence à la

BT JLD FG
BY
PS DG
BF

durée de vie théorique figurant dans la grille de vétusté.
L'âge des équipements est établi par le bailleur.

ARTICLE 6 - FRANCHISE ET VALEUR RÉSIDUELLE

Pendant les premières années d'utilisation normale, les équipements ne doivent pas subir de détérioration. Il est donc prévu une période de franchise pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

La franchise est donc la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement.

Au-delà de la durée de vie théorique, la plupart des matériaux et équipements demeure en état de fonctionnement et d'utilisation, et garde ainsi une valeur résiduelle. Celle-ci ne sera prise en compte qu'en cas de dégradation telle que définie l'article 4 du présent accord et constituera alors la partie demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de l'équipement considéré.

ARTICLE 7 - DÉTERMINATION ET BAREME DES INDEMNITES

Le montant à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille figurant en annexe 1.
Les prix appliqués sont ceux négociés dans le cadre des marchés conclus par le bailleur en prenant comme base, notamment, les BPU (bordereau de prix unitaires) ou BATIPRIX révisés annuellement.

ARTICLE 8 - SUIVI DE L'ACCORD

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques, afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les difficultés d'application éventuelles.

L'initiative de ces rencontres appartient soit à Pas-de-Calais habitat, soit à l'une des Associations de locataires représentées au Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat, l'ensemble des parties signataires étant dûment convoquée.

ARTICLE 10 - DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée. Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties. La dénonciation 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.

ARTICLE 11 - LITIGES

Pour l'application du présent accord, les parties font élection de domicile en son siège social pour Pas-de-Calais habitat et pour les associations représentantes de locataires.

Pour tout désaccord sur le présent accord, le locataire saisira Pas-de-Calais habitat par écrit étant entendu que tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution du présent accord sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à Arras, le

BF

ANNEXE 1

EQUIPEMENT / GRILLE	DUREE DE VIE THEORIQUE / ANNEE	FRANCHISE	ABATTEMENT PAR ANNEE APRES FRANCHISE EN %	Indemnité due par le locataire en fonction de la valeur résiduelle, en cas de dégradation volontaire ou manque d'entretien pendant et au-delà de la durée de vie théorique (en %)
ESCALIER (intérieur)	40	10	3,3	50
BALCON LOGIA	50	20	3,3	50
FACADE EXTERIEURE	50	20	3,3	50
GARDE CORPS	30	10	5,0	50
COUVERTURE	50	20	3,3	50
GOUTTIERE	20	8	8,3	50
MENUISERIES EXTERIEURES	30	10	5,0	50
PORTE DE GARAGE	30	10	5,0	50
VOLET	20	5	6,7	50
PORTE ACCES LOGEMENT	30	10	5,0	50
QUINCAILLERIE EQUIPEMENTS LOGEMENT	10	2	12,5	50
REVETEMENT CARRELAGE	20	5	6,7	50
REVETEMENT BRUT / PEINT	25			
PARQUET (FLOTTANT)	10			
REVETEMENT PLASTIQUE	20			
REVETEMENT TEXTILE / FIBRE	15			
SOL PEINT	20			
REVETEMENT CARRELAGE FAIENCE / MOSAIQUE	25	5	5,0	50
REVETEMENT MURAL BRUT	75			
ENDUIT BRUT	40			
REVETEMENT BOIS	30			
REVETEMENT TEXTILE MOQUETTE	20			
PAPIER PEINT	7			
REVETEMENT PLATRE	20			
REVETEMENT PLAFOND	25	5	5,0	50
TABLEAU GÉNÉRAL	30	5	4,0	50
PORTE FUSIBLE	20			
DISJONCTEUR	40			
INTERRUPTEURS	30			
PRISES ELEC	30			
GOULOTTE ET MOULURE ELECTRIQUE	20			
CABLES RJ / TV / TELEPHONE	15			
POINTS LUMINEUX	10			
SONNETTE	10			
THERMOSTAT D'AMBIANCE	15			
PLAQUE CHAUFFANTE	15			
INTERPHONE - VISIOPHONE	15			
PANNEAU PHOTOVOLTAÏQUE	30			

BT M JLD BD FG DG-BF LD

EQUIPEMENT / GRILLE	DUREE DE VIE THEORIQUE / ANNEE	FRANCHISE	ABATTEMENT PAR ANNEE APRES FRANCHISE EN %	Indemnité due par le locataire en fonction de la valeur résiduelle, en cas de dégradation volontaire ou manque d'entretien pendant et au-delà de la durée de vie théorique (en %)
EQUIPEMENT CVC (chauffage/ventilation/climatisation)	20	5	6,7	50
WC	20	3	5,9	50
CHASSE D'EAU WC	5			
ACCESSOIRES ROBINETRIES	20			
MEUBLE SOUS EVIER	15			
PLAN DE TRAVAIL	10			
LAVABO / LAVE MAIN / VASQUES	15			
BAIGNOIRE	15			
DOUCHE	15			
ACCESSOIRES SANITAIRES	12,5			
EQUIPEMENT ECS (eau chaude sanitaire)	15	3	8,3	50
INSTALLATION COMPLETE GAZ	50	20	3,3	50
EQUIPEMENT DE COMPTAGE	10	2	12,5	50
PORTAIL PORTILLON	15	3	8,3	50
ANTENNE	20	5	6,7	50
BOITE AUX LETTRES	10	2	12,5	50
ESPACE VERT				50% de la remise en état
EQUIPEMENT ESPACE VERT	15			50% de la remise en état (à équipement équivalent)
CLOTURE	20			
TERRASSE	20 à 30			

Ald FG. BP
 BM 2/ DG.