

ACCORD RELATIF AUX ETATS DES LIEUX

SA D'HLM LE MONT-BLANC

ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT



Le présent accord a été adopté par le Conseil de Concertation Locative au cours de la séance du 11/04/2019
et approuvé par le Conseil d'Administration au cours de la séance du 06/05/2019

Siège social : 9 rue André Fumex – CS 20263 – 74007 ANNECY Cedex
Capital : 52 000€ - SIRET n°310 764 816 000 73 - RCS Annecy (74)

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
TEXTES DE REFERENCE	2
I - : OBJET DE L'ACCORD.....	2
II - : DEBUT ET FIN DE LOCATION.....	2
II.1 L'ETAT DES LIEUX DU LOCATAIRE ENTRANT.....	2
II.2 L'ETAT DES LIEUX DU LOCATAIRE SORTANT.....	3
II.2.1 Visite préalable à l'état des lieux, dite pré-visite	3
II.2.2 Etat des lieux sortant.....	3
III - : CALCUL DE L'INDEMNITÉ COMPENSATOIRE	3
IV - : VETUSTÉ	4
IV.1 DEFINITION ET CHAMP D'APPLICATION	4
IV.2 GRILLE DE VETUSTE	4
V - : DIFFUSION DE L'ACCORD.....	5
VI - : DUREE DE L'ACCORD.....	5

PREAMBULE

Cet accord, portant sur la procédure des états des lieux, a pour but de mettre en place un outil de travail permettant d'harmoniser les pratiques et d'établir une parfaite équité entre les parties.

Il a été élaboré, sous l'égide de la SA d'HLM « LE MONT-BLANC » en concertation avec la Confédération Syndicale de Familles de Haute-Savoie.

TEXTES DE REFERENCE

Le présent accord suit la réglementation en vigueur, qui prime en cas de discordance.

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

I - : OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet :

- De clarifier les modalités de réalisation des états des lieux,
- De déterminer une grille tarifaire d'indemnités compensatoires suite à état des lieux sortant,
- De définir la notion de vétusté,
- D'établir la grille de durée de vie des équipements et des abattements applicables en cas d'utilisation anormale ou de dégradation.

II - : DEBUT ET FIN DE LOCATION

II.1 L'ETAT DES LIEUX DU LOCATAIRE ENTRANT

Ce document annexé au contrat de location, est signé par Le Bailleur et Le Locataire ou de son représentant dûment mandaté, et établi contradictoirement lors de la remise des clés au locataire.

Il consigne l'état du logement, de ses annexes et de ses équipements. Il sert de base de calcul de l'indemnité de détérioration qui serait à régler au terme de la location, compte tenu des dégradations éventuellement constatées.

Les anomalies qui viendraient à être décelées après établissement de cet état des lieux, pourront être signalées par Le Locataire dans un délai de dix jours à compter de la signature de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, Le Locataire pourra demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

Le Bailleur, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles. Le Bailleur se réserve la possibilité d'effectuer des visites complémentaires de contrôle dans l'année qui suit la date d'entrée dans les Lieux.

II.2 L'ETAT DES LIEUX DU LOCATAIRE SORTANT

II.2.1 VISITE PREALABLE A L'ETAT DES LIEUX, DITE PRE-VISITE

Le Bailleur propose au locataire, dès la connaissance de son départ, une visite lui rappelant ses obligations en matière d'entretien du logement.

La pré-visite permet, préalablement à l'établissement de l'état des lieux sortant, la sensibilisation et l'information du locataire, grâce à une première appréciation de la nature des travaux à effectuer.

Lors de cette visite des lieux, Le Bailleur indiquera au locataire sortant, les réparations qui seront vraisemblablement à sa charge, en tenant compte de la vétusté s'il y a lieu, s'il n'y a pas remède.

Dans tous les cas, les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de ces conseils, sont réalisés selon les prescriptions d'usage. A défaut, les désordres lui seraient imputés lors de la sortie.

Il est rappelé que les démarches de pré-visite ne peuvent en aucun cas avoir de valeur contractuelle ; en effet elles sont effectuées 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.

II.2.2 ETAT DES LIEUX SORTANT

Au départ du locataire, une visite des lieux sera effectuée en présence du bailleur et du locataire ou de son représentant dûment mandaté. A l'issue de cette visite, sera dressé un état des lieux, établi contradictoirement et dûment signé par les deux parties. Il est effectué à la restitution des clés et dans un logement totalement vide (annexes comprises : caves, garages, etc.)

Le Locataire devra obligatoirement communiquer au bailleur sa nouvelle adresse postale.

Une liste des dégradations constatées est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

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

A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, celui-ci sera organisé par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas les frais seront supportés par moitié par les deux parties et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. (Cf. Article 3.2 loi de 89).

III - : CALCUL DE L'INDEMNITÉ COMPENSATOIRE

Le montant des indemnités est fixé en tenant compte de l'usure normale du logement et de ses accessoires. L'indemnité compensatoire est immédiatement exigible. Elle est déductible du dépôt de garantie, à charge pour Le Locataire sortant de s'acquitter de la différence si ce dernier s'avère insuffisant.

La loi, ainsi que la jurisprudence, constantes en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives. Celles-ci ont pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations.

Par conséquent il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité ; il n'en demeure pas moins que l'indemnité demandée doit correspondre aux dommages subis sur la base d'une référence de prix.

Il est ainsi annexé un barème au présent accord, et indexé selon l'indice BT01.

Les facturations mises à la charge du locataire pour usage anormal et réparations locatives n'impliquent pas l'exécution des travaux de remise en état par le bailleur avant relocation.

En revanche, lorsque la remise en état nécessite des travaux disproportionnés du fait du locataire sortant, il est admis d'appliquer une facturation sur devis, en rapport avec l'importance du préjudice.

IV - : VETUSTÉ

IV.1 DEFINITION ET CHAMP D'APPLICATION

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. L'abattement pour vétusté s'applique donc uniquement en cas d'usage anormal c'est-à-dire en cas d'usure accélérée du logement et de ses équipements.

L'abattement pour vétusté n'est pas applicable dans les cas suivants, pour lesquels le locataire doit assumer l'intégralité des frais de remise en état :

- Les réparations ayant le caractère de réparations locatives telles que précisées dans le décret 87-712 du 26 août 1987 ;
- Le vandalisme d'une ou plusieurs pièces ou des équipements du logement ;
- Les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du Bailleur ;
- 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 consécutif à un sinistre non déclaré par le locataire et pour lequel il est responsable.

IV.2 GRILLE DE VETUSTE

Une grille de vétusté est annexée au présent accord qui définit la durée de vie et le pourcentage restant à la charge du locataire pour chaque matériau ou équipement.

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

La grille de vétusté jointe en annexe, 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 d'équipement.

Certains équipements en condition d'utilisation normale ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Leur vieillissement n'est pas linéaire. Il est donc indiqué une franchise, c'est-à-dire une période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie d'un équipement.

Au-delà de la période présumée de vie (franchise + période d'abattement), la plupart des équipements demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation, et conservent ainsi une valeur d'usage.

C'est pourquoi il pourra être appliqué un abattement correspondant à une valeur résiduelle pour ces équipements qui sont encore en état de service, lorsqu'ils ont fait l'objet d'un usage admis comme anormal.

V - : DIFFUSION DE L'ACCORD

L'information du présent accord sera faite à l'ensemble des locataires occupants, à la suite de la signature du présent accord.

Un exemplaire du présent accord est remis à chaque nouveau locataire avant l'état des lieux d'entrée. A cette occasion, le Bailleur s'engage à sensibiliser verbalement les locataires sur cet accord.

Le Bailleur s'engage à rappeler aux locataires sortants l'existence de cet accord à réception du préavis de congé.

En cours de validité, cet accord pourra être communiqué aux locataires qui en font la demande.

VI - : DURÉE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une durée d'un an. Il a été validé pour sa mise en œuvre au sein du Conseil de Concertation Locative du 11 avril 2019 et du Conseil d'Administration du 6 mai 2019 et est applicable à compter du 1^{er} juin 2019.

Il est reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par l'une des deux parties signataires trois mois avant son échéance, et continue toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas intervenu, pendant une durée maximale de 24 mois.

Toute modification mineure des annexes pourra faire l'objet d'une validation en Conseil de Concertation Locative, sans modification nécessaire du présent accord par voie d'avenant.

GRILLE DE VETUSTE

CORPS D'ETAT	EQUIPEMENTS	DUREE DE VIE	PERIODE DE FRANCHISE	ABATTEMENT ANNUEL	VALEUR RESIDUELLE *
REVETEMENTS	- Peinture, papiers-peints	7 ans	1 an	17%	2%
	- Toile de verre peinte	10 ans	2 ans	13%	3%
	- Revêtements durs (par exemple carrelage, faïence)	30 ans	5 ans	4%	10%
	- Revêtements bois (par exemple parquet)	20 ans	5 ans	7%	7%
	- Revêtements souples (par exemple sol plastique, parquet flottant)	15 ans	2 ans	8%	5%
PLOMBERIE (sauf si contrat d'entretien)	- Robinetterie (par exemple mélangeur, mitigeur)	10 ans	2 ans	13%	3%
	- Meubles sous évier ou lavabo	10 ans	2 ans	13%	3%
	- Eléments sanitaires (par exemple WC, douche, baignoire)	20 ans	5 ans	7%	10%
	- Appareils de chauffage et de production d'eau chaude	15 ans	2 ans	8%	5%
MENUISERIE SERRURERIE	- Eléments de quincaillerie (par exemple serrure)	10 ans	2 ans	13%	3%
	- Eléments d'occultation (par exemple volet)	10 ans	2 ans	13%	3%
	- Fermetures intérieures (par exemple porte intérieure)	15 ans	2 ans	8%	5%
	- Fermetures extérieures (par exemple porte palière)	20 ans	5 ans	7%	10%
ELECTRICITE	- Installation électrique (par exemple prise, disjoncteur)	20 ans	5 ans	7%	10%
	- Appareils de chauffage et de production d'eau chaude	15 ans	2 ans	8%	5%

* Il pourra être appliqué un abattement correspondant à une valeur résiduelle pour les équipements qui sont encore en état de service, lorsqu'ils ont fait l'objet d'un usage admis comme anormal.

BORDEREAU INDEMNITES COMPENSATOIRES SUITE A ETAT DES LIEUX SORTANT

Tarifs actualisés au 01/06/2022



Application en cas d'usage anormal ou de dégradation des parties privatives

*Toute surface dégradée sera arrondie au supérieur, par mètre entamé

CORPS ETAT	LIBELLE	UNITE*	TARIF
EMBELLEMENT	- Peinture plafonds	m²	21,63 €
	- Peinture murs	m²	18,03 €
	- Peinture fenêtres et portes	Forfait unitaire	66,11 €
	- Peinture plinthes	m linéaire	3,61 €
	- Peinture radiateurs	Forfait unitaire	66,11 €
	- Peinture escaliers et garde-corps	m²	60,10 €
	- Papiers-peints	m²	18,03 €
	- Toile de verre peinte	m²	34,86 €
	- Dépose revêtement particulier/spécifique et reprise support(par exemple - liste non exhaustive : dalles polystyrène, lambris, panneau liège, crépis, etc....)	m²	48,08 €
	- Revêtement sols durs	m²	72,12 €
	- Revêtement sols souples	m²	50,48 €
	- Remplacement plinthes	m linéaire	7,21 €
	- Faïences	m²	72,12 €
PLOMBERIE (les éléments grisés sont inclus dans le contrat d'entretien plomberie/ robinetterie/ sanitaire)	- Remplacement mitigeur / mélangeur	Forfait unitaire	144,23 €
	- Remplacement mousseur	Forfait unitaire	9,62 €
	- Remplacement thermostat	Forfait unitaire	90,15 €
	- Dépose robinet auto-perceur	Forfait unitaire	48,08 €
	- Remplacement joints sanitaires ou robinetterie	Par élément	12,02 €
	- Remplacement bouchon	Forfait unitaire	9,62 €
	- Remplacement clapet bonde	Forfait unitaire	18,03 €
	- Remplacement bonde	Forfait unitaire	60,10 €
	- Remplacement bouche extraction	Forfait unitaire	42,07 €
	- Remplacement siphon	Forfait unitaire	42,07 €
	- Remplacement évier	Forfait unitaire	264,43 €
	- Remplacement meuble évier	Forfait unitaire	144,23 €
	- Remplacement lavabo / lave-mains	Forfait unitaire	330,53 €
	- Impact / éclat (Au-delà de 3 impacts ou éclats et en cas d'éclats ou d'impacts dont le diamètre est supérieur à 1 cm, le remplacement de l'élément dégradé sera facturé)	Forfait unitaire	42,07 €
	- Remplacement meuble vasque	Forfait unitaire	180,29 €
	- Remplacement colonne lavabo	Forfait unitaire	48,08 €
	- Remplacement miroir / éclairage	Forfait unitaire	42,07 €
	- Remplacement baignoire	Forfait unitaire	637,02 €
	- Remplacement tablier	Forfait unitaire	96,15 €
	- Remplacement bac à douche	Forfait unitaire	456,73 €
	- Remplacement portes douche	Forfait unitaire	180,29 €
	- Remplacement ensemble douchette	Forfait unitaire	27,64 €
	- Remplacement bloc WC	Forfait unitaire	336,54 €
	- Remplacement abattant	Forfait unitaire	18,03 €
	- Grille aération simple	Unité	14,42 €
	- Remplacement mécanisme chasse d'eau	Forfait unitaire	30,05 €
	- Remplacement arrivée eau ou gaz	Forfait unitaire	24,04 €
	- Remplacement bouchon arrivée eau ou gaz	Forfait unitaire	14,42 €
	- Remplacement radiateur ou convecteur hydraulique	Forfait unitaire	456,73 €
	- Remplacement vanne radiateur simple	Forfait unitaire	18,03 €
	- Remplacement vanne radiateur thermostatique	Forfait unitaire	48,08 €

NETTOYAGE ENTRETIEN	Pour un logement complet :		
	- T 1	Forfait unitaire	264,43 €
	- T 2	Forfait unitaire	324,52 €
	- T 3	Forfait unitaire	396,64 €
	- T 4	Forfait unitaire	480,77 €
	- T 5 / T 6	Forfait unitaire	576,93 €
	- Fenêtres / portes fenêtres	Unité	18,03 €
	- Murs et sols	m²	12,02 €
	- Radiateurs / convecteurs	Unité	20,43 €
	- Portes	Unité	24,04 €
	- Bouche extraction	Unité	12,02 €
	- Equipement sanitaire (ex : WC, baignoire, douche, lavabo, lave-mains, évier, etc....) Liste non exhaustive	Unité	30,05 €
	- Evacuation déchets < 1m3	Forfait unitaire	36,06 €
	- Evacuation déchets > 1m3	Forfait unitaire	72,12 €
	- Chéneaux, descentes eaux pluviales (logement individuel)	m linéaire	24,04 €
MENUISERIE SERRURERIE Ensemble des clefs manquantes : remplacement barillet facturé Prix des fournitures en copropriété : sur facturation du Syndic extérieur	- Poignée porte	Unité	25,24 €
	- Poignée fenêtre	Unité	21,63 €
	- Manivelle volet roulant	Unité	51,68 €
	- Enrouleur sangle volet roulant	Unité	96,15 €
	- Lame VR	Unité	9,62 €
	- Remplacement volet roulant fenêtre	Unité	258,42 €
	- Remplacement volet roulant porte-fenêtre	Unité	375,00 €
	- Volet battant	Unité	312,50 €
	- Volet pliant	Unité	379,81 €
	- Entrebailleur / fléau	Unité	39,66 €
	- Joint d'étanchéité (tous équipements)	Par élément	84,14 €
	- Remplacement vitrage	m²	222,36 €
	- Butée	Unité	13,22 €
	- Porte placard	Unité	162,26 €
	- Remplacement porte intérieure ou porte cave	Unité	149,04 €
	- Remplacement porte palière	Unité	721,16 €
	- Remplacement fenêtre	Unité	625,01 €
	- Remplacement porte-fenêtre	Unité	1 021,64 €
	- Judas	Unité	26,44 €
	- Porte garage	Unité	1 201,93 €
	- Portillon extérieur bois	Unité	193,51 €
	- Porte boîte aux lettres	Unité	72,12 €
	- Serrure boîte aux lettres	Unité	54,09 €
	- Porte nom boîte aux lettres	Unité	6,01 €
	- Plaque "pas de publicité"	Unité	8,41 €
	- Plaque nominative (boîte aux lettres, porte palière)	Unité	8,65 €
	- Remplacement arceau parking	Unité	216,35 €
	- Serrure box garage	Unité	116,59 €
	- Serrure porte intérieure	Unité	30,05 €
	- Serrure porte palière cylindre standard	Unité	84,14 €
	- Serrure porte palière cylindre sécurité	Unité	300,48 €
	- Badge Intratone	Unité	8,41 €
	- Badge Noralsy	Unité	12,02 €
	- Badge type rond ou ovale	Unité	16,83 €
	- Télécommande Intratone	Unité	36,06 €
	- Télécommande	Unité	72,12 €
	- Clé simple	Unité	8,41 €
	- Clé parties communes	Unité	28,85 €
	- Clé sécurité	Unité	84,14 €
	- cylindre simple, verrou	Unité	39,66 €
	- cylindre sécurité	Unité	216,35 €
	- Remplacement pommelle / gond	Unité	12,02 €
	- Réparation huisseries, réglages, ajustages équipements	Forfait unitaire	50,48 €
	- Grille entrée air fenêtre	Unité	14,42 €

ELECTRICITE	- Remplacement prise de courant	Unité	20,43 €
	- Remplacement prise téléphone	Unité	30,05 €
	- Remplacement prise TV	Unité	33,65 €
	- Remplacement prise sortie de câble	Unité	22,84 €
	- Remplacement bouton poussoir, interrupteur simple, interrupteur double	Unité	27,64 €
	- Remplacement douille, adaptateur dispositif de connection luminaire (DCL), ache-pot de centre simple ou DCL	Unité	8,41 €
	- Fourniture consommable (ampoule, tube, pile, fusible)	Unité	6,01 €
	- Remplacement crochet	Unité	19,23 €
	- Remplacement linolite	Unité	54,09 €
	- Remplacement goulote, moulure	Mètre linéaire	10,82 €
	- Remplacement boîtier sonnette	Unité	30,05 €
	- Remplacement combiné interphone audio	Unité	108,17 €
	- Remplacement visiophone noir et blanc	Unité	360,58 €
	- Remplacement visiophone couleur	Unité	480,77 €
	- Télérupteur	Unité	90,15 €
	- Disjoncteur divisionnaire	Unité	49,28 €
	- Interrupteur différentiel	Unité	180,29 €
	- Boîte tableau électrique ou porte	Unité	48,08 €
	- Contacteur jour/nuit monophasé	Unité	84,14 €
	- Contacteur jour/nuit bipolaire	Unité	120,19 €
	- Remplacement radiateur ou convecteur électrique	Forfait unitaire	456,73 €
ESPACES VERTS	- Remise en état capot accumulateur	Forfait unitaire	108,17 €
	- Remplacement thermostat	Unité	90,15 €
	- Entretien sols espaces extérieurs (par ex : nettoyage, démoussage, tonte)	m²	8,41 €
	- Remise en état des sols espaces extérieurs	m²	18,03 €
	- Entretien végétaux (par ex : taille)	m linéaire	16,83 €
	- Remplacement végétaux	Unité	24,04 €
	- Clôture grillagée	m linéaire	33,65 €
	- Portillon extérieur grillagé	Unité	162,26 €

Pour toute dégradation occasionnant des dégâts non prévus dans le présent bordereau, la facturation sera établie en fonction de l'établissement de devis.

Formule de revalorisation :

$$P = Po \times BT01 / BT01 \text{ de référence}$$

Légende :

P : Prix revalorisé

Po : prix actuel

BT01 de référence : BT01 février 2018 paru au Journal Officiel du 16 mai 2018

BT01 : dernier indice connu au 1er juin de l'année en cours

Au 02/06/2022

BT01 : 123,3 en mars 2022 (JO du 14 mai 2022)