

Accord sur la vétusté appliquée lors du calcul des réparations locatives suite à un état des lieux de sortie.

Accord collectif portant sur « la vétusté appliquée lors du calcul des réparations locatives suite à un état des lieux de sortie » conclu en application du 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.

Entre d'une part :

- L'Office Public de l'Habitat Béziers Méditerranée Habitat, dont le siège social est Place Emile Zola 34500 Béziers, représenté par son Directeur Général,

Et,

D'autre part :

- Les personnes désignées à l'article 44 bis alinéa 1^{er} de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, à savoir :
 - L'Association ASSECO CFDT représentée par : Mme MC LEUBURE
 - L'Association Famille de France représentée par : M^{re} Roger LOUIS
 - L'Association CLCV représentée par : Mr Daniel GAY
 - Les Administrateurs représentant les locataires au Conseil d'Administration, élus à l'occasion du scrutin du 11 décembre 2018, à savoir :
 - Mme AINOUSS Aïcha représentant l'association Famille de France ;
 - Mme LEFEBVRE Marie-Christine représentant l'association ASSECOT CFDT ;
 - Mr LLINARES Michel représentant l'association ASSECOT CDFT ;
 - Mr GAY Daniel représentant l'association CLCV ;

PREAMBULE

Afin de clarifier les rapports avec le locataire au moment de son départ, le Conseil de Concertation Locative a élaboré le présent accord.

Cet accord a pour objet de préciser les règles applicables en matière de vétusté d'un équipement d'un logement dans le cadre d'un état des lieux de sortie.

Cette démarche procède d'une volonté d'amélioration de la qualité de services rendue aux habitants et d'information aux locataires.

Cet accord se substitue à tout autre accord existant.

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de :

- Clarifier les droits et obligations des locataires et du bailleur en termes de réparations locatives et d'entretien du logement pendant toute la durée d'occupation du logement.
- Définir une grille de vétusté applicable à chaque départ de locataire.
- Expliquer la méthode d'application de la vétusté.

Article 2 : Information du locataire

Le présent accord sera remis à chaque locataire lors de la signature de son contrat de location et sera annexé au bail.

Cet accord sera disponible sur le site internet de l'OPH Béziers Méditerranée Habitat.

Il sera également remis aux locataires sortants à réception de la lettre de congé.

Article 3 : Droits et obligations en matière de réparations locatives et d'entretien du logement

Les droits et obligations, en matière de réparations locatives et d'entretien du logement, retenus par le présent accord sont ceux applicables par la réglementation en vigueur :

Le 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

La 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. Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires. Chapitre Ier : Dispositions générales. Article 7 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 64 (V))

Article 4 : Modalités d'établissement de l'état des lieux

Les modalités d'établissement de l'état des lieux, retenus par le présent accord sont ceux applicables par la réglementation en vigueur, notamment par le *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*

Article 5 : Définition et Champ d'application de la vétusté

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 « **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.** »

La vétusté est l'usure liée à une utilisation normale dans le temps de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur.

Le présent accord précise qu'en cas de dégradations volontaires, de défaut d'entretien, ou d'usage abusif, aucune vétusté ne sera appliquée.

La prise en compte de la vétusté démarre :

- A la date de la première mise en location ;
- A la date de la dernière réfection de l'élément, réalisée par le bailleur.

Sont à la charge du locataire :

- Sans abattements au titre de la vétusté :
 - o Le remplacement d'éléments perdus ou déposés par le locataire sans accord écrit du bailleur ;
 - o Les dégradations volontaires consécutives à une utilisation anormale des lieux ;
 - o La remise en état des lieux lorsqu'ils ont subi des transformations sans accord écrit du bailleur ;
 - o Les dépenses consécutives à un défaut de propreté ou d'entretien.
- Avec abattements au titre de la vétusté :
 - o Les réparations définies règlementairement comme locatives (décret 87-712 du 26 aout 1987) dans le cas où elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation.

Article 6 : Grille de vétusté

La grille de vétusté fait apparaitre par composants :

- La « Durée de Vétusté » qui peut se traduire par la durée de vie de l'équipement.
- Le « Nombre d'année d'exonération de vétusté » qui pourrait être appelé « Franchise », il représente le temps pendant lequel l'équipement est considéré comme neuf, il ne perd pas de valeur.
- L' « Abattement annuel » correspond à la perte de valeur engendré par les années passées.
- La « Valeur Résiduelle » est la valeur qui n'évolue plus avec l'âge de l'équipement, (il remplit toujours sa fonction, il ne perd plus de sa valeur). Le taux minimal retenu est de 0.25.

Composant	Détail du composant	Durée de Vétusté	Nombre d'année d'exonération de vétusté	Abattement annuel	Valeur Résiduelle
Structure	Maçonnerie	55	2	0.014	0.25
Structure	Sols Durs	55	2	0.014	0.25
Structure	Décoration (peinture, tapisserie...)	10	2	0.093	0.25
Structure	Sols plastiques	15	2	0.057	0.25
Menuiseries intérieures	Portes, montants, serrureries, quincaillerie...	25	2	0.032	0.25
Chauffage individuel	Radiateurs, tuyauteries, robinetterie...	15	2	0.057	0.25
Electricité	En applique (en apparent)	15	2	0.057	0.25
Electricité	Encastrée (non visible dans un usage normal)	25	2	0.032	0.25
Plomberie sanitaire	En applique (en apparent)	15	2	0.057	0.25
Plomberie sanitaire	Encastrée (non visible dans un usage normal)	25	2	0.032	0.25

Article 7 : Facturation du coût des réparations locatives

Le coût des réparations locatives sera déterminé à l'aide de la grille de vétusté (article 6) et selon le bordereau de prix unitaire de l'équipement, issu du marché public en cours au jour du calcul.

Montant facturé pour la réparation de l'équipement est égal au prix unitaire de l'équipement, issu du marché public en cours au jour du calcul, multiplié par la quantité nécessaire x multiplié par le taux de vétusté.

Le taux de vétusté étant, ainsi calculé :

1 - (Nombre d'année depuis la pose de l'équipement - Nombre d'année d'exonération de vétusté) x Abattement annuel).

Article 8 : Durée de l'accord et révision

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée.

L'accord pourra être révisé à la demande d'une ou plusieurs parties signataires adressée aux autres signataires par courrier motivé.

Article 9 : Validation par le Conseil d'Administration

Le présent accord est adopté sous réserve de sa validation par le Conseil 'Administration de l' OPH Béziers Méditerranée Habitat.

Article 10 : Entrée en Vigueur

Les dispositions du présent accord prendront effet de plein droit après l'adoption par délibération du Conseil d'Administration du bailleur.

Fait à Béziers, le 03/10/2020

En 8 exemplaires originaux.

L'Association ASSECO CFDT représentée par : M _____

L'Association Famille de France représentée par : M Roger LOUIS

L'Association CLCV représentée par : M _____

Mme AINOUSS Aïcha représentant l'association Famille de France

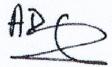
Mme LEFEBVRE Marie-Christine représentant l'association ASSECOT CDFD

Mr LLINARES Michel représentant l'association ASSECOT CDFD

Mr GAY Daniel représentant l'association CLCV

Pour L'OPH BMH, M^r Michel DURAND

M^r LEFEBVRE
ASSECOT CDFD


Aïcha Aïcha
Famille France Lieu Associatif
ADP


Rafael


Daniel GAY
CLCV


Michel DURAND
Directeur Général par intérim

 Béziers
méditerranée
Habitat


Annexes :

Article 44 bis alinéa 1^{er} de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

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

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. Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires. Chapitre Ier : Dispositions générales. Article 7 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 64 (V))

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret n° 2016-382 du 30 mars 2016

Annexes : Article 44 bis alinéa 1^{er} de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. (Source Legifrance)

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

- Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires
 - Chapitre VII : Des procédures de concertation.

Article 44

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

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

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu 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, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

- Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

- Annexes
 - Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Annexe

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.

OPH BMH - Accord sur la vétusté appliquée lors du calcul des réparations locatives suite à un état des lieux de sortie.

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

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

- Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires
 - Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 7 Modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 13

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) 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 ;
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;
- e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;
- f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande

d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

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

Publics concernés : bailleurs, locataires et professionnels intervenant lors de la mise en location d'un logement ou dans sa gestion locative.

Objet : modalités d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie et de prise en compte de la vétusté du logement loué à usage de résidence principale.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er juin 2016.

Notice : la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifiée par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, encadre les états des lieux locatifs et impose de tenir compte de la vétusté du logement afin de déterminer les éventuels frais de remise en état qui incombent au locataire. Le décret fixe ainsi, pour l'ensemble des locations d'un logement nu ou meublé à usage de résidence principale, les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée ou de sortie et les modalités de prise en compte de la vétusté.

Références : le décret est pris pour l'application de l'[article 1er de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il peut être consulté sur le site Legifrance (www.legifrance.gouv.fr).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 41 ter ;

Vu la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#), notamment ses articles 3-2, 7 et 25-3 ;

Vu l'avis de la Commission nationale de concertation en date du 8 décembre 2015 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

- Chapitre Ier : Dispositions relatives à l'établissement de l'état des lieux

Article 1

L'état des lieux prévu à l'[article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée](#) doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

Article 2

L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il comporte au moins les informations suivantes :

1° A l'entrée et à la sortie du logement :

- a) Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
- b) Sa date d'établissement ;
- c) La localisation du logement ;
- d) Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- e) Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- f) Le cas échéant, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
- g) Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- h) Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;
- i) La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

2° A la sortie du logement :

- a) L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
- c) Eventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Article 3

L'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est établi selon les modalités suivantes :

- 1° Le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location ;
- 2° La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des

lieux. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire ;

3° L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature.

- Chapitre II : Dispositions relatives à la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

Article 4

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, 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.

Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 susvisée, même si le logement en cause ne relève pas du secteur locatif régi par l'accord.

Les parties peuvent également convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 de la même loi, même si le logement en cause ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas prévus aux deux alinéas précédents, cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

- Chapitre III : Dispositions communes

Article 5

Le présent décret entre en vigueur le 1er juin 2016.

Article 6

La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 30 mars 2016, Manuel Valls, Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable, Emmanuelle Cosse

M. LEFEBVRE
ASJEG CREDIT


Aimoun Aicha
Famille France Lieu Associatif
AD


Rafic Loui


Daniel GAY
C L C V
