

Béziers  
méditerranée  
Habitat

**ACCORD RELATIF  
AUX MODALITES D'APPLICATION DE LA VETUSTE  
LORS DE LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX  
SUR LE PATRIMOINE  
DE BEZIERS MEDITERRANEE HABITAT.**



## **Préambule :**

### **Un accord cadre initial proposé à la validation du Conseil d'Administration de Béziers Méditerranée Habitat du 30/10/20 par le Conseil de Concertation Locative (délibération n°2020-68) :**

Afin de clarifier les rapports avec le locataire au moment de son départ, le Conseil de Concertation Locative a proposé au Conseil d'Administration de procéder à la validation d'un accord cadre visant à préciser les règles applicables en matière de vétusté des équipements des logements dans le cadre des états des lieux de sortie.

Cet accord visait à :

- 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.

### **Une mise en cohérence nécessaire avec l'accord cadre régional en vigueur :**

En 2005, l'Union Sociale pour l'Habitat Occitanie - Midi Pyrénées 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, conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986.

Cet accord a été conclu en date du 16/12/20 au niveau régional entre l'Union Sociale pour l'Habitat Occitanie - Midi Pyrénées, les organismes de logement social et les associations représentatives des locataires situés sur les territoires d'Occitanie.

Il apparaît important que l'accord cadre relatif à la vétusté en vigueur au sein de Béziers Méditerranée Habitat puisse être mis en cohérence avec celui qui a été adopté sur le plan régional entre tous les partenaires évoqués précédemment.

## **Rappel des obligations dans le cadre de la relation locative :**

### **Le bailleur s'engage à :**

- 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 ;
- Se conformer au décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif au logement décent ;
- Entretien des 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 s'engage à :**

- User paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- 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 ;
- 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'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- 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 ;
- 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 volontaire.

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 volontaire et le bailleur ne facturera pas au locataire les réparations au titre de la dégradation.*

La vétusté s'applique en déduction des éventuels frais de remise en état qui incombent au locataire. Le taux appliqué correspond au degré de vieillissement de l'élément dans des conditions d'usage normal.

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 neutres (clairs) 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 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.

Le présent accord 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 et les modalités d'établissement des états des lieux.

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 ou les locataire(s), assisté(s), s'il(s) le souhaite(nt), du représentant d'une association de locataires ou de la personne de son choix.

En tout état de cause le ou les locataires(s) nommé(s) sur le bail devront présenter une pièce d'identité lors de l'état des lieux ou une procuration accompagnée d'une pièce d'identité de son représentant et du locataire.

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

L'état des lieux établi sur support papier ou sous forme électronique sera transmis à chacune des parties dès sa double signature. Lorsque les états des lieux seront intégralement réalisés à partir des tablettes, les signataires du présent accord

*in JB Mg*

3



préconisent de compléter les états des lieux par des photographies qui illustrent à l'entrée comme à la sortie les points de litige apparus durant le constat.

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 pourra proposer une visite-conseil préalable à l'état des lieux sortant.

Cette visite s'effectuera en accord avec le locataire.

Elle est de nature technique et ne peut avoir de valeur juridique.

Le représentant du bailleur signalera au locataire sortant les manquements éventuels à ses obligations.

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, le représentant du bailleur dressera l'inventaire des éventuelles réparations nécessitées 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. Le bailleur transmettra cet inventaire et ces évaluations au locataire sortant dans un délai de quarante-cinq jours suivant l'état des lieux contradictoire (hors état des lieux établis par huissier).

### **• 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, rinçage des équipements et des appareillages techniques (radiateurs, chaudières, sanitaires, canalisations)
- Désinfection des équipements de cuisine et sanitaires (intérieur et extérieur),
- Dégraissage des murs de la cuisine,
- Nettoyage et suppression des tâches et des traces d'écritures sur les murs,
- 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,
- Datartrage 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.

va TD Mg.  


- **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.**

Le bailleur pourra produire, sur demande du locataire, les pièces justificatives précisant les dates d'installation ou de remplacement des équipements, appareils et matériaux. Cette date constitue le point départ du calcul de la vétusté.

**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.

un Jo Mg  


- **Article 8 : Modalités de suivi.**

Le suivi du présent accord relatif à la vétusté pourra être effectué dans le cadre du Conseil de Concertation Locative de Béziers Méditerranée Habitat, à la demande des associations représentatives des locataires.

Ce suivi aura notamment pour objectif d'évaluer les termes du présent accord et notamment d'apprécier les difficultés pratiques de mise en œuvre des diverses dispositions prévues.

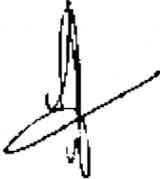
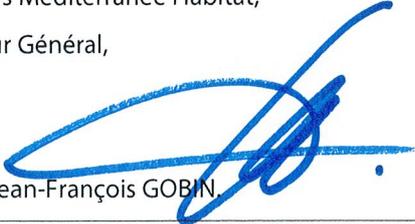
- **Article 9 : Durée.**

Le présent accord est conclu pour une durée de 3 ans à compter de son entrée en vigueur, renouvelable tacitement.

À l'issue de cette période, il pourra faire l'objet d'une évaluation.

Après consultation et accord des associations représentatives des locataires recueillies le 18 Mai 2022, le présent accord sera soumis à l'examen et à la validation du conseil d'administration lors de sa séance du 17 Juin 2022. Il entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Fait à Béziers, le 18/05/2022.

	<p>Pour l'association ASSECO-CFDT,</p>  <p>Monsieur Michel Gabaude.</p>
	<p>Pour l'association CLCV, Le Président de l'Union Locale de Béziers,</p>  <p>Madame Simone Bascoul.</p>
	<p>Pour l'association Famille de France,</p>  <p>Monsieur Roger Louis.</p>
	<p>Pour Béziers Méditerranée Habitat, Le Directeur Général,</p>  <p>Monsieur Jean-François GOBIN.</p>



