

Entre, d'une part :

L'office Public de l'Habitat, **HABITALYS**, représenté par son Président, Thomas Bouysonie,

Et d'autre part :

Les représentants des associations de locataires,

- Pour la **C.S.F (Confédération Syndicale des Familles)**:
 - Monsieur José Costa – administrateur-locataire
- Pour la **C.N.L (Confédération Nationale du Logement 47)** :
 - Madame Chantal Grossias – administrateur-locataire
 - Monsieur Jean-Claude Soulier Maratuech – administrateur-locataire
- Pour l'**A.F.O.C (Association Force Ouvrière Consommateurs)** :
 - Madame Christiane Deffiet – administrateur-locataire

Préambule

L'accord qui suit annule et remplace le précédent accord et a été élaboré dans le cadre du Conseil de Concertation Locative composé des associations représentant les locataires susvisées et des représentants d'HABITALYS.

Il est conclu dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et a été voté par le Conseil d'administration de l'Office.

Le périmètre d'application porte sur la totalité des logements familiaux d'HABITALYS.

L'accord concerne les contrats de location en cours et à venir.

1 - Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet :

- De garantir la mise en location de logement en bon état,
- De préciser les droits et les obligations du locataire en matière d'entretien de son logement,
- De clarifier les méthodes de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- D'arrêter une grille de vétusté et un barème de réparations locatives ainsi que ses modalités de révision,
- De fixer la durée du présent accord.

2 - Les droits et les obligations du bailleur et du locataire

Conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (extrait des article 6 et 7) et du décret 2022-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, les droits et les obligations du bailleur et du locataire sont détaillés en suivant.

a. Les obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

- De délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement,
- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement,
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire les réparations autres que locatives.

Le bailleur délivre un logement décent répondant aux caractéristiques définies à l'article 2 du décret 2022-120.

b. Les obligations du locataire

Le locataire est obligé entre autres :

- 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 aient eu lieu notamment par cas de force majeure,
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret,
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur,
- Contracter une police d'assurance et de signaler au bailleur tout sinistre.

3 L'état des lieux entrant

C'est une photographie à un instant T de l'état du logement, décrivant ce dernier, ses équipements et ses annexes, ainsi que leur état de conservation.

Il doit être réalisé le jour de la remise des clés dans un logement vide et dans des bonnes conditions (ex : éclairage suffisant).

C'est un état contradictoire entre Habitalys et le locataire. Il doit être daté et signé par les deux parties.

Un exemplaire sera transmis au locataire à l'issue de l'état des lieux par voie dématérialisée.

Le locataire peut se faire représenter au moyen d'une procuration (sur présentation des justificatifs d'identité du locataire et de son représentant).

Le locataire dispose d'un délai de 10 jours, après la remise des clés, pour transmettre par écrit au bailleur tout désordre ou dysfonctionnement non décelé ou non visible lors de l'état des lieux d'entrée. Ce courrier sera annexé à l'état des lieux entrant et pourra donner lieu à une visite du bailleur pour vérification.

En outre, pendant le 1^{er} mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux entrant soit complété par les éventuels désordres rencontrés sur les équipements de chauffage.

En cas d'absence d'état des lieux entrant, le locataire sera présumé avoir reçu le logement en bon état.

4 La visite de courtoisie

Trois mois après l'entrée dans les lieux, une visite de courtoisie est réalisée sur rendez-vous par un agent d'HABITALYS au domicile du locataire. Cette rencontre est indispensable. Elle doit permettre de faire le point sur l'emménagement du locataire, de s'assurer qu'il est bien installé et qu'il ne rencontre pas de problème dans son logement.

5 La visite conseil

Dès qu'un locataire avise l'organisme de son départ, un accusé de réception, précisant la date effective de départ et la date de la visite conseil lui est adressé.

La visite conseil est fortement conseillée, car elle permet d'anticiper la sortie des lieux en sensibilisant le locataire aux éventuelles réparations qui lui incombent, ainsi qu'au coût des travaux correspondant.

La base de comparaison repose sur le formulaire d'état des lieux entrant. Le locataire pourra ainsi prendre en charge certains travaux relevés, préalablement à l'état des

lieux sortant, afin de faire baisser le coût des indemnités dues, sous réserve que ces travaux soient réalisés dans les règles de l'art.

Cette visite conseil souvent effectuée dans un logement encore meublé, ne vaut pas état des lieux sortant. Elle est réalisée à titre pédagogique et est susceptible de modifications lors de l'état des lieux sortant.

En effet, des travaux peuvent s'avérer nécessaires suite au déménagement des meubles et équipements du locataire. Les éléments et désordres cachés peuvent engager le locataire sur des frais supplémentaires.

Cette visite doit être réalisée au plus vite, suite à la réception du préavis de départ, afin de permettre au locataire de réaliser les éventuels travaux à sa charge et de remettre un logement propre et en état.

6 L'état des lieux de sortant

L'état des lieux sortant est réalisé le jour de la restitution des clés dans un logement et des annexes nettoyés et vidés et dans de bonnes conditions (ex. éclairage suffisant...).

Comme pour l'état des lieux entrant, il consiste également à décrire à la sortie l'état du logement, de ses équipements et ses annexes, ainsi que leur état de conservation.

L'état des lieux sortant, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée (actualisé des éventuels travaux réalisés en cours de location par Habitalys), doit ainsi permettre de vérifier si le locataire a rempli ses obligations d'entretien courant de son logement et effectué les réparations qui lui incombent. Il doit également permettre de constater les éventuelles dégradations, transformations et pertes survenues pendant la durée de la location.

L'état des lieux sortant est un document contradictoire, il doit donc être daté et signé par les deux parties. Un exemplaire sera transmis au locataire à l'issue de l'état des lieux par voie dématérialisée.

Le locataire peut se faire représenter au moyen d'une procuration (sur présentation des justificatifs d'identité du locataire et de son représentant).

Si l'état des lieux sortant ne peut être effectué entre les parties (ou s'il y a désaccord), il est établi par un huissier. Les frais seront partagés entre les deux parties. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier dans le délai imparti par la réglementation.

7 La vétusté et l'usage de la chose

a. La notion de vétusté:

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. » *

* 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).

b. Répartition de la charge des réparations selon l'usage :

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif et les dégradations du logement et de ses équipements pendant la période d'occupation.

- Usage normal : à la charge d'HABITALYS

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.

Le coût de remise en état des équipements et matériaux vétustes qui ont fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge d'HABITALYS, de même que les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

L'usage normal inclut donc l'entretien auquel est tenu le locataire et n'entraîne pas de facturation pour le locataire.

- Usage anormal : à la charge du locataire

L'usage anormal caractérisé par le défaut d'entretien ou la dégradation qui nécessitent la remise en état ou le remplacement des équipements, des revêtements et autres éléments du logement.

L'ensemble des réparations définies réglementairement par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, si elles n'ont pas été exécutées par le locataire sortant pendant son occupation est à la charge du locataire.

L'usage anormal pour défaut d'entretien locatif à l'origine d'une usure prématurée entraîne donc une facturation pour le locataire.

Exemples de réparations à la charge totale du locataire :

- La remise en état consécutive à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène (nettoyage, désinsectisation, débarras des encombrant et mobiliers...).

- La remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord formalisé du bailleur ou sans l'autorisation de le laisser (ajout ou enlèvement de cloisons, mobilier de cuisine ou de salle de bains, modification de revêtements de mur de sol ou plafond...).
- La suppression des réalisations non démontables exécutées sur les parties extérieures (piscine, abri de jardin, terrasse, barbecue...).
- La remise en état du logement utilisé pour un autre usage que l'habitation (élevage d'animaux, atelier, dépôt d'ordures...).
- Le remplacement d'éléments/équipements perdus ou déposés par le locataire (clés, portes, ...).
- La réparation des dommages consécutifs à un sinistre.
 - Que ce sinistre ait été indemnisé directement au locataire, sans travaux de la part de ce dernier,
 - Que ce sinistre n'ait pas été déclaré par le locataire,
 - Que ce sinistre ne soit pas couvert par l'assurance du locataire,
- Les conséquences de l'usage abusif caractérisé par une dégradation des équipements, supports ou matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement.

Si, au cours de la période d'occupation, le locataire n'a pas permis l'accès à son logement aux entreprises prestataires mandatées par le bailleur, ou s'il n'a pas signalé le dysfonctionnement des appareils, le bailleur pourra alors lui facturer leur remplacement.

Le locataire est, sauf exceptions légales dont il apporterait la preuve, responsable des dégradations.

8 Grille de vétusté et définition des termes

a. Grille de vétusté :

La grille de vétusté définit pour les principaux matériaux et équipements la durée de vie théorique, la période de franchise, le taux de vétusté, ainsi que la quote-part résiduelle.

La grille de vétusté est annexée au présent accord collectif (annexe 1).

b. Définition des termes :

- La durée de vie théorique

Il s'agit du nombre d'années pendant lesquelles les éléments, équipements ou matériaux normalement utilisés doivent rester dans un état correct et utilisable.

- La franchise

Certains équipements en condition d'utilisation normale ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Il convient donc d'appliquer une franchise et de ne faire intervenir la vétusté qu'après cette période.

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

Le remplacement d'un matériel en période de franchise est entièrement à la charge du locataire, sauf s'il s'agit d'un problème de malfaçon, vice de construction ou installation défectueuse.

- Le taux de vétusté :

Il s'agit de l'abattement appliqué à la valeur d'un élément, équipement ou matériau correspondant à la diminution progressive de ses qualités et/ou fonctions d'usage dans le temps.

Les éventuels abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés et selon leur durée de vie, indiquée dans la grille de vétusté.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle des travaux de changement de l'équipement concernés, y compris lorsque le remplacement a lieu en cours de bail, ou à défaut sera la date de construction du logement.

- La quote-part résiduelle :

Au-delà de la période présumée de vie, la plupart des matériaux demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation et gardent ainsi une valeur d'usage.

La quote-part résiduelle est donc la partie du coût du remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de cet équipement.

9 Le Barème et les indemnités de réparations locatives

a. Les indemnités de réparations locatives

D'après l'article 7(d) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements et des menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'Etat.

Les réparations locatives comprennent donc l'entretien et la réparation résultant d'un usage normal des lieux et elles doivent être exécutées tout au long du bail.

Sont exclues des réparations locatives, celles occasionnées par malfaçon, vétusté, cas fortuit ou force majeure.

Le montant des réparations standard mis à la charge des locataires est évalué à l'aide du barème de réparations locatives.

b. Le barème de réparations locative

Le barème de réparation locatives fixe le prix moyen servant de référence pour le calcul de l'indemnité facturée le cas échéant au locataire. Les prix peuvent être calculés à l'unité, au forfait, au mètre carré/linéaire ou au taux horaire.

10 Les tarifs applicables du barème et leurs actualisations

Les prix correspondent à la moyenne des prix issus des différents marchés passés par HABITALYS par corps d'état.

Les tarifs du barème de prix seront actualisés chaque année au 1^{er} janvier, sur la base de l'évolution du dernier indice BTOI paru, à l'exception du coût moyen horaire de la régie qui sera évalué chaque année en fonction du coût moyen constaté sur l'année précédente.

HABITALYS peut, pour des prestations ou des équipements non décrits dans le barème, produire des devis relatifs aux indemnités de réparations locatives dues.

S'agissant d'une indemnisation au titre des réparations locatives, le bailleur n'a pas à justifier de la réalisation des travaux indemnisés.

11 Information des locataires

A partir de sa signature effective, l'accord collectif sera consultable sur le site internet de l'Office et en agence pour tous les locataires qui en feront la demande.

L'accord sera évoqué dans le numéro du journal locataires suivant sa signature.

Les associations de locataires, dans le cadre de leurs actions, pourront également contribuer à l'information des locataires.

12 Durée de l'accord

Le présent accord est conclu entre l'OPH HABITALYS et les Associations représentatives des locataires pour une durée indéterminée. Il est négocié pour sa mise en œuvre dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Il peut être dénoncé par l'une ou l'autre des parties signataires, par lettre recommandée adressées aux autres parties.

L'accord collectif continue toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas intervenu, pendant une durée maximale de 24 mois.

Fait à Agen le 17 décembre 2024

Représentants de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne :

Thomas BOUYSONNIE
Président

Bruno GUINANDIE
Directeur Général

En présence des membres du conseil de concertation locative, représentant le Conseil d'Administration :

Alain Picard
Vice-Président HABITALYS

Marie-France Salles
Administratrice

Nathalie GARCIA-IZGUIERDO
Administratrice

Administrateurs élus, représentant les locataires :

Jean-Claude SOULIER-MARATUECH
CNL

Chantal GROSSIAS
CNL

Christiane DEFFIET
AFOC

José COSTA
CSF

Représentants des associations de locataire présentes dans le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

Michel CERUTI
CNL

Valérie SEGRETO
CNL

Angélique COSTA
CSF

François Valentin
AFOC

ACCORD COLLECTIF Procédure Etat des lieux Annexe 1 Grille de vétusté

Equipements	Durée de vie (En année)	franchise	% d'abattement annuel	Valeur unitaire résiduelle %
Peinture/papiers peints				
Toile de verre	10	2	10%	20%
Papier peints	10	2	10%	20%
Peinture	10	2	10%	20%
Faïence	20	5	5%	25%
Revêtement mural P.V.C	10	2	10%	20%
Revêtement de sol				
Barre de seuil, moulure	10	3	12%	16%
Sol PVC (fourniture et pose)	10	3	12%	16%
Dalles thermoplastiques	10	3	12%	16%
Carrelage	20	5	5%	15%
Parquet traditionnel (pose, dépose, ponçage et vitrification)	20	5	5%	15%
Espaces verts				
Grillage clôture rigide et souple	15	3	7%	16%
Piquet clôture rigide et souple	15	3	7%	16%
Electricité				
kit ampoule et ampoule	15	3	7%	23%
Détecteur avertisseur autonome de fumé (DAAF)	20	3	5%	15%
Equipements électriques (douille, prise, interrupteur, télécommande,...)	20	3	5%	15%
Chauffage				
Convecteur	15	5	7%	16%
Radiateur acier	15	10	7%	16%
robinet (radiateur, thermostatique, purge)	15	3	7%	16%
Thermostat	20	3	7%	16%
Plomberie				
Abattant de cuvette WC	10	1	10%	10%
Appareils sanitaires (bac à douche, baignoire, lavabo, Paroi de douche...)	20	5	6%	10%
Equipements sanitaires (rideau, tringle, douchette, mousseur, flexible gaz, ...)	10	1	10%	10%
Bouches extraction (VMC simple, 2 allures, hygroréglables)	10	1	10%	10%
Menuiseries extérieures				
Porte d'entrée/ porte de garage	25	5	5%	10%
Fenêtre / porte fenêtre	25	5	5%	10%
Volet / persienne	25	5	5%	10%
Menuiseries intérieures				
Porte isoplane intérieur avec dépose de l'ancienne	20	5	6%	10%
Plinthe bois	20	5	6%	10%
Porte cave bois	20	5	6%	10%
Portes et/ou rail de placard	20	5	6%	10%
Kit aménagement placard	20	5	6%	10%
roulette porte de placard	15	1	6%	16%
meuble sous évier 2/3 portes	15	1	6%	16%
Porte meuble sous évier	15	1	6%	16%
Serrurerie				
Manivelle de manœuvre, Sangle volet roulant, arrêt de volets	10	1	10%	10%
Boîte à lettre norme PTT	15	1	6%	16%
Cylindre de serrure ou barillet	15	1	6%	16%
Serrure (3 ou 5 points, norme PTT, à larder ordinaire, ...)	15	1	6%	16%
Poignée (simple, placard) et béquille double	15	1	6%	16%