

**CHARTRE INTERDEPARTEMENTALE D'ETAT-DES-LIEUX
SPECIFIQUE AUX LOGEMENTS SOCIAUX POUR JEUNES**

Accord collectif interdépartemental portant sur les états-des-lieux et les modalités d'application de la vétusté pour les logements sociaux pour jeunes sur le patrimoine d'Espacil Habitat.

Entre :

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat :

- Espacil Habitat

D'une part,

Et :

Les associations de locataires représentatives siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

- Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC 35)
- Fédération du logement, de la consommation et de l'environnement de l'Ille-et-Vilaine (CNL 35)
- Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV 35)
- Confédération Syndicale des Familles (CSF 35)

Ainsi que :

- Association pour l'INformation et la DEfense des COnsommateurs SALariés-CGT (INDECOSA-CGT 35)
- Confédération Générale du Logement et de la Consommation (CGLC)
- Administrateurs élus représentant les résidents

D'autre part,

En application des dispositions de la loi n°89.462 du 6 juillet 1989 (art. 42) sur les accords collectifs, l'accord suivant relatif aux états-des-lieux a été conclu.

Cet accord a pour but de clarifier les obligations respectives du résident et du bailleur et d'harmoniser les pratiques d'état-des-lieux et de vétusté au niveau interdépartemental, pour l'ensemble des logements sociaux pour jeunes gérés par ESPACIL Habitat.

Il résulte de négociations qui se sont tenues entre ESPACIL Habitat et les associations représentatives de locataires en présence, pour tenir compte des spécificités des logements pour jeunes.

NB : Le terme résident s'entend au sens de titulaire d'un titre d'occupation que ce soit en tant que locataire d'un logement pour étudiants ou en tant que résident d'une résidence sociale.

Attendu que :

Le bailleur est obligé :

- de délivrer au résident le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements et mobiliers mentionnés au contrat de location en bon état de propreté, d'usage et de fonctionnement ;
- de se conformer au décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif au logement décent ;
- d'entretenir les 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 résident est obligé :

- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat. Il est précisé que le terme « contrat » utilisé dans le présent accord recouvre le contrat de location lorsqu'il

s'agit d'une résidence pour étudiants et le contrat d'occupation lorsqu'il s'agit d'une résidence sociale ;

- 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 ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement (y compris dans le cadre de contrats d'entretien mis en place par le bailleur), des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives (ou toute autre disposition législative ou réglementaire qui interviendrait suite à la signature de l'accord), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – LA VISITE CONSEIL

Dans le souci de poursuivre l'effort de concertation à développer entre bailleur et le résident, la faculté est offerte à ce dernier de pouvoir bénéficier, avant son départ, d'une visite conseil.

Se situant dans une phase de conseil, et proposée par le bailleur à l'accusé de réception du préavis ou dans le mois précédant son départ (cas d'un contrat non renouvelé), elle répond à un besoin d'information du résident :

- sur la nature des travaux à entreprendre dans le logement,
- sur la répartition indicative de leur coût entre résident et organisme propriétaire (ou gestionnaire dans le cas d'un mandat de gestion).

Il convient néanmoins, de tenir compte d'éventuels correctifs ultérieurs résultant d'anomalies cachées ou de dégradation ultérieure, la visite conseil étant effectuée avant déménagement du mobilier.

La visite conseil doit, dans la mesure du possible, être conduite par l'agent qui aura par la suite la responsabilité du constat d'état des lieux. La visite conseil fera l'objet d'une remise au résident d'un constat détaillé, de préférence accompagné d'un chiffrage indicatif.

ARTICLE 2 – L'ETAT DES LIEUX

2-1. Au départ du résident

Un état des lieux doit être établi contradictoirement en fin de bail entre le résident sortant et le bailleur, l'appartement étant vide de tout effet personnel.

Cet état est à comparer avec celui dressé lors de l'entrée du résident concerné. Il permet, entre autre, de faire le point sur les éventuelles dégradations ou salissures faites par le résident.

En conséquence, le procès-verbal doit être précis, toutes les pièces de l'appartement énumérées, et, l'état de chacune d'elles renseigné en ce qui concerne les peintures, tapisseries, revêtements de sol, menuiseries, installations électriques, équipements de plomberie et serrurerie, aménagements, électroménager et mobilier.

Au regard de chaque rubrique seront portés des termes d'appréciation tels que : taché, écaillé, fendu, entartré, déchiré, sale, défraîchi, poussiéreux, fissuré, humide, propre Les termes flous du type passable, correct, moyen sont à proscrire pour éviter toute ambiguïté.

La nature de tous les travaux à effectuer dans l'appartement doit être bien précisée, y compris ceux qui sont exclusivement à la charge du bailleur, ainsi que leur ventilation entre propriétaire et résident.

Pour éviter toute surprise au résident lors de la réception de son décompte définitif, le bailleur fera connaître de manière précise le montant des réparations par catégorie de travaux et la quote-part qui est imputable au résident.

2-2. A l'entrée du résident

Le résident entrant pourra éventuellement assister au constat effectué au moment du départ de son prédécesseur, avec l'accord de celui-ci.

Il faut en effet favoriser les possibilités d'échanges entre les personnes qui se succèdent dans l'appartement pour la reprise éventuelle de certains biens et petits équipements, sous réserve du respect des obligations de sécurité et des règles de l'art. Il est, entre autres, constaté qu'un résident s'évertue à mettre en place des fixations que le résident précédent vient de retirer en laissant des traces apparentes sur les murs.

Lorsque le résident entrant assiste à l'état des lieux du résident sortant, il sera néanmoins établi un état des lieux d'entrée distinct.

Dans tous les cas l'état des lieux d'entrée ou de sortie est dressé contradictoirement entre le résident et le bailleur. En aucun cas il ne sera demandé au résident entrant de signer son état des lieux sans y avoir assisté, sur la simple remise du précédent état des lieux de sortie.

A partir de la date d'occupation dans les lieux, il disposera d'un délai de 30 jours pour faire connaître au bailleur les imperfections non portées sur le procès-verbal. L'absence de réaction du bailleur vaudra acceptation des remarques ; ce qui ne signifie pas que cette acceptation entraînera systématiquement de nouveaux travaux.

En ce qui concerne le chauffage, cette période de 30 jours sera prise en compte à partir de la date du début de la période de chauffe.

ARTICLE 3 – LA VÉTUSTÉ

3.1 - Définition des critères d'application de la vétusté

Usage normal :

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 et d'entretien. **Elle n'est pas à la charge du résident.**

Usage anormal :

L'usage anormal, entraînant un vieillissement prématuré, ainsi que la dégradation accidentelle (isolée), le défaut d'entretien ou de réparation relevant des obligations du résident est à la charge de ce dernier (en référence au bordereau de prix de l'organisme) **avec abattement au titre de la vétusté**. Dans ces conditions, il est appliqué à la valeur d'un équipement, appareil ou matériau l'abattement prévu dans la grille de vétusté ci-dessous.

Usage abusif caractérisé :

La dégradation est la conséquence d'une action ayant entraîné la mise hors d'usage (tapisseries déchirées sur plusieurs lès ou lès entier arraché, tâches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus) ou la disparition d'un équipement, d'un appareil, d'une pièce de mobilier ou d'un matériau. Cette dégradation peut être volontaire ou consécutive à une « négligence manifeste ou réitérée » (plusieurs dégradations du même type).

Le coût des travaux ou de remplacement d'équipement est à la charge du résident **sans abattement au titre de la vétusté**. En cas de transformation des lieux sans l'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra procéder à la remise dans l'état initial, **sans abattement au titre de la vétusté**.

Vétusté :

La durée de vie théorique correspond au nombre de mois pendant lequel on estime qu'un équipement, appareil ou matériau peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition, ce principe n'est pas applicable dans le cas d'un usage abusif caractérisé.

La vétusté ne doit pas être prise en compte à partir de la date d'entrée dans les lieux mais à compter de la dernière réfection faite par l'organisme ou par un résident sortant. Qui dit vétusté atteinte ne veut pas dire systématiquement matériau ou équipement à changer.

3-2 - Grille de vétusté

Dans un but d'uniformisation des pratiques entre secteurs géographiques, la prise en compte de la grille de vétusté dans l'indemnisation des travaux due par le résident sera la suivante :

NATURE	DUREE DE VIE (AN)	DUREE DE VIE (MOIS)
Accessoires de salle de bain (patère, dérouleur, barre et rideau de douche, porte-serviettes, abattant WC)	3	36
Appareil électrique de chauffage	15	180
Carrelage	35	420
Clic-clac (housse)	5	60
Clic-clac (matelas)	5	60
Clic-clac (structure)	5	60
Clic-clac (alèse)	3	36
Equipement du logement (rideaux occultant et tringle)	6	72
Equipements électriques (prises, interrupteurs, tableau)	20	240
Equipements sanitaires (lavabo, bac douche, cuvette WC)	25	300
Evier (inox ou résine) avec plaques intégrées	15	180
Faïence	25	300
Lit (alèse)	3	36
Lit (matelas)	5	60
Lit (structure)	5	60
Meuble sous évier	15	180
Micro-ondes	5	60
Mobilier du logement (hors couchages)	9	108
Peinture et tapisserie	6	72
Plaques électriques	12	144
Plaques vitrocéramiques	10	120
Réfrigérateur	6	72
Réservoir chasse d'eau	20	240
Robinetterie	20	240
Sangle et manivelle volets	15	180
Serrures, boîte aux lettres	15	180
Sol PVC (dalles, lés)	15	180

Le terme « mobilier du logement » ci-dessus désigné recouvre les éléments suivants :

- Bibliothèque/étagère
- Chaise
- Fauteuil
- Table
- Tabouret/chevet

NB : Le mobilier servant au couchage (lit ou clic-clac) dispose de durées de vie spécifiques et distinctes selon qu'il s'agit de la structure, du matelas ou de la housse le cas échéant.

Au cas où une réparation ou un remplacement porterait sur un matériau ou un élément d'équipement non mentionné sur le tableau ci-dessus, les parties décident de s'inspirer des taux affectés aux matériaux ou éléments les plus proches, parmi ceux indiqués.

La valeur de remplacement comprend la fourniture, les frais d'expédition et/ou de montage dans le logement.

3-3 Indemnité due par le résident

En cas d'usage anormal, il est appliqué à la valeur d'un équipement, appareil ou matériau l'abattement prévu dans la grille de vétusté. Pour ce faire, pour faciliter son application comme sa compréhension, il sera directement calculé l'indemnité due par le résident.

1^{er} CAS – Usage anormal : dégradation constatée AU COURS de la vie (durée théorique) du composant :

Indemnité = Valeur de remplacement X (nombre de mois restants / durée de vie théorique)

2^{ème} CAS – Usage anormal : dégradation constatée AU-DELA de la durée de vie (théorique) du composant :

Indemnité = 0 €

3^{ème} CAS – Usage abusif caractérisé (rappel) :

Le coût des travaux ou de remplacement d'équipement est à la charge du résident **sans abattement au titre de la vétusté**. En cas de transformation des lieux sans l'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra procéder à la remise dans l'état initial, **sans abattement au titre de la vétusté**.

3-4 Entretien des équipements

La vérification de l'électricité, de la robinetterie, de la menuiserie et de la serrurerie sera effectuée par l'agent effectuant l'état-des-lieux. Ce constat conduira, si nécessaire, à la réalisation de travaux qui seront à la charge du résident dans le respect du décret sur les réparations locatives. Le coût à payer s'appuiera sur le bordereau de prix ou sur une facture, selon la nature de l'intervention effectuée.

Il est en effet nécessaire de vérifier le bon fonctionnement des appareils et équipements d'eau, de gaz, d'électricité, et de ventilation, soit :

EN PLOMBERIE

- La vérification des robinets avec, le cas échéant, le remplacement des têtes de robinets.

EN ELECTRICITE

- La vérification du bon fonctionnement et de la bonne fixation des prises de courant, des interrupteurs, des points lumineux
- La suppression de toutes installations réalisées par le résident qui ne respectent pas les normes de sécurité en vigueur.

EN MENUISERIE ET SERRURERIE

- La vérification du bon fonctionnement des éléments de menuiserie (portes, fenêtres, volets, stores et placards) et de serrurerie (poignées, serrures et boîte aux lettres).

3-5 Points particuliers

PEINTURE BOISERIES:

- Lorsqu'il y a changement de tapisserie ou remise en peinture dans une pièce, la peinture des boiseries sera refaite. Le taux de vétusté sera également de 6 ans.

SOLS PLASTIQUES:

- Les nouveaux revêtements plastiques souples peuvent occasionner un marquage par les pieds de meuble. Cette indication doit être portée à l'état des lieux et n'impose pas systématiquement son remplacement. Il en va de même pour la décoloration. Les personnes en situation de handicap ne devront pas être pénalisées par les traces de frottement des fauteuils roulants.

PROPRETE ET ENTRETIEN COURANT

Seront à la charge du résident sans abattement au titre de la vétusté, les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et/ou d'hygiène, de la part du résident :

- Entretien courant (sans remplacement de pièces). A titre d'exemple : nettoyage et dégivrage du réfrigérateur, nettoyage des équipements sanitaires (compris siphons), désinsectisation désinfection, dégraissage des peintures des pièces humides, tonte et taille des haies, débouchage ...
- Débarras de locaux annexes et locaux communs encombrés de son propre fait.

A l'issue de son déménagement, le résident sortant est responsable de la propreté des parties communes, des dégradations qui y seraient occasionnées, et de l'évacuation des encombrants.

EVIER INOX :

- Le résident ne sera pas pénalisé pour des rayures constatées malgré une utilisation normale.

MOBILIER

- Le résident sera pénalisé en cas de rayure, tâche, éclat ou déchirure du mobilier du logement. Ces dégradations pourront être caractérisées « d'usage abusif » (ne donnant pas lieu à application de la vétusté – Cf 3.1) dès lors que leur quantité ou leur apparence révèle sinon un acte délibéré, une négligence manifeste (manque de précaution) de la part du résident.
- En cas de non restitution d'un équipement ou d'un mobilier lors de l'état des lieux de sortie, la valeur de remplacement (« valeur à neuf ») de ce composant sera facturée en totalité (sans abattement de la vétusté) au résident, à la condition que ce composant ait été clairement identifié sur l'état des lieux d'entrée.

RENDU DES CLES DU LOGEMENT ET DES BADGES PAR LE RESIDENT SORTANT:

- L'organisme fera payer les clés, badges et télécommandes manquants ou ceux qui ne seront pas de bonne qualité (la mauvaise clé détériorant le barillet) sans application de vétusté, notamment en cas de non restitution.

ARTICLE 4 – LES TOLERANCES A LA PERSONNALISATION DU LOGEMENT

Lors de l'établissement de l'état des lieux, il sera pris en compte toute initiative du résident tendant à améliorer son logement ou à réduire le montant de sa remise en état, sous réserve du respect des normes de sécurité.

Le résident doit respecter son logement et l'entretenir.

Les occupants prendront d'autant plaisir à habiter un logement qu'ils auront eu la possibilité de le personnaliser. Toute action visant à ne pas reconnaître les différences de goût est préjudiciable, et le résident ne doit pas supporter deux fois le coût des travaux de réfection ou d'aménagement.

Des excès de choix rendant la relocation difficile sont à pénaliser. Cependant, toute amélioration ne saurait être considérée comme abus de jouissance, mais nécessite l'accord préalable de l'organisme (remplacement d'un bac à douche par une baignoire, etc). Dans tous les cas, les normes de sécurité et les règles de l'art doivent être respectées.

ARTICLE 5 – REGLEMENT DES LITIGES

L'intervention d'un huissier doit être évitée, sauf extrême nécessité. Le cas échéant, le coût de son intervention sera aux frais partagés à part égale entre les parties. En cas de litige, le résident doit avoir la faculté d'obtenir des arbitrages au sein de l'organisme (collègue, binôme ou responsable), dans un délai très proche, et de se faire assister de conseillers extérieurs ou organisations d'habitants.

En cas de litige persistant, la commission mixte Hlm/habitants (en formation restreinte) pourra être saisie.

ARTICLE 6 – DUREE D'APPLICATION

Le présent accord est conclu pour une durée de deux ans à compter de la date de signature. Il sera reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par ESPACIL Habitat ou par la majorité des associations de résidents signataires, six mois avant son échéance.

Pendant la période de renégociation, le présent accord continuera toutefois de s'appliquer. Il fera l'objet de bilans intermédiaires annuels, ou d'un bilan particulier en cas de dénonciation. Il pourra être complété par avenant après accord des deux parties.

Fait à RENNES, en 8 exemplaires originaux, le 24 mars 2017.

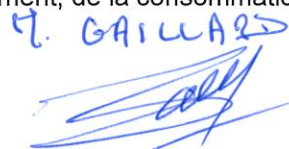
ESPACIL Habitat
Représenté par M. RAULT



Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC 35)
Représentée par M. GARCIA

Yves GARCIA


Fédération du logement, de la consommation et de l'environnement de l'Ille-et-Vilaine (CNL 35)
Représentée par M. GAILLARD



Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV 35)
Représentée par Mme DALIBOT



Association pour l'INformation et la DEfense des CONSommateurs SALariés-CGT (INDECOSA-CGT 35)
Représentée par Mme DUBOIS



Confédération Syndicale des Familles (CSF 35)
Représentée par Mme MARTIN



Confédération Générale du Logement et de la Consommation (CGLC)
Représentée par Mme BUSSARD

