

ÉTAT DES LIEUX – GRILLE DE VÉTUSTÉ

PROTOCOLE D'ACCORD

S. A H.L.M DU COTENTIN
17 rue Guillaume Fouace – BP 131 – CHERBOURG-OCTEVILLE
50101 CHERBOURG EN COTENTIN
Tél. : 02.33.87.21.21 Fax : 02.33.87.21.22

125



PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE :

La Société Anonyme d'HLM du Cotentin,
représentée par Monsieur Jean-Michel SZYDLOWSKI, son Président Directeur Général,

D'une part,

ET :

Les Locataires,
représentés par Monsieur Jacques SAMSON, Président de l'Association des locataires de Logements Sociaux de la Manche,

D'autre part,

Préambule :

Le présent accord porte sur la procédure d'établissement des états des lieux et des modalités de facturation des frais de remise en état des logements au départ des locataires.

Le présent protocole a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Concertation Locative du 21 juin 2016, et a été approuvé par le Conseil d'Administration du 6 juillet 2016.

Article I : **Objet de l'accord**

Dans le cadre de l'article 1^{er} ter de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, et du décret 2016-382 du 30 mars 2016, le présent accord a pour objet de définir :

- Les règles applicables en matière d'établissement du pré-état des lieux et de l'état des lieux ainsi que l'évaluation de l'indemnité forfaitaire des réparations locatives,
- Les notions de vétusté et de dégradations,

MS

- La grille de vétusté applicable aux travaux rendus nécessaires dans les logements lors du départ du locataire.

Article II : Champ d'application

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements de la SA HLM du Cotentin et le lie à l'ensemble de ses locataires.

Les clauses de cet accord s'appliquent aux contrats de location en cours et aux nouveaux contrats.

Article III : Etat des lieux

A. Etat des lieux entrant

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, l'état des lieux d'entrée est établi contradictoirement entre le représentant de la SA HLM du Cotentin et le locataire.

En cas d'absence d'une des deux parties, après une mise en demeure restée sans effet, dans un délai de huit jours, l'état des lieux est établi par huissier de justice. Les frais d'huissier sont supportés par moitié entre le locataire et la SA HLM du Cotentin.

A l'entrée dans les lieux, la SA HLM du Cotentin délivrera au futur locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les éléments mentionnés au contrat.

Le locataire entrant doit contrôler attentivement si l'état du logement est conforme à l'état des lieux.

Il dispose d'un délai de 10 jours à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour notifier à la SA HLM du Cotentin toutes remarques qu'il estime nécessaire.

Dans le cas particulier du chauffage, le locataire dispose d'un délai d'un mois après le début de la période de chauffe pour signaler toutes anomalies.

La remise des clés coïncide avec l'état des lieux entrant.

B. Visite conseil – Pré-état des lieux sortant

Dès réception du congé, il sera effectué une visite préalable qui déterminera quelles seront les réparations et le nettoyage à la charge du locataire ou celles qui incombent à la SA HLM du Cotentin.

Cette visite n'a aucun caractère contractuel mais elle permet d'informer avec précision le locataire sur l'état de ses droits, ses obligations et d'attirer son attention sur le montant éventuel des réparations locatives et du nettoyage.

C. Etat des lieux sortant

Il sera effectué dans un logement vide par le représentant de la SA HLM du Cotentin et le locataire.

L'état des lieux de sortie comprend deux parties :

- le constat,
- l'énumération des réparations locatives qui n'auraient pas été réalisées par le locataire.

S'il existe un désaccord, un constat d'huissier est engagé aux frais partagés entre la SA HLM du Cotentin et le locataire.

A l'issue de l'état des lieux de sortie, un chiffrage de l'indemnité pour réparations locatives sera établi et envoyé au locataire.

Article IV : Définition des notions de vétusté et de dégradation

En référence à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée : elle est à la charge du propriétaire.

Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

A contrario, les dégradations, qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille de vétusté.

Restent également à la charge du locataire :

- Les réparations ayant le caractère de réparation locative de remise en état des logements,
- La totalité de la remise des lieux en l'état initial lorsque ceux-ci ont subi des transformations sans l'accord écrit de la SA HLM du Cotentin,
- La totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène, de nettoyage ou de débarras des lieux loués.

Article V : Application des abattements pour vétusté en cas de dégradation

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments concernés, c'est-à-dire de la date de mise en service ou de la réfection constatée par la SA HLM du Cotentin de l'élément concerné.

Lorsque l'âge d'un équipement ne pourra être établi, le montant de l'indemnité sera ramené à la valeur résiduelle définie pour l'élément considéré.

Les abattements pour vétusté sont applicables aux dégradations commises par le locataire sortant pendant la période comprise entre la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée et la date d'établissement de l'état des lieux de sortie.

En cas de perte ou de vol ; l'élément manquant ne peut faire l'objet d'aucun abattement, sauf si le locataire peut prouver que sa responsabilité n'est pas en cause.

Article VI : Barème des indemnités

(7)

Le montant à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille de vétusté appliquée au barème, jointe en annexe.

Le barème des prix sera établi dans le cadre d'une mise en concurrence selon la procédure d'achats de la SA HLM du Cotentin. Il comprend les fournitures, la main d'œuvre et les frais de déplacement.

L'actualisation des prix sera prévue par une clause de révision inscrite dans les marchés.

Article VII : Durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour la durée d'une année tacitement reconduite.

Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties.

La dénonciation prend effet à l'expiration du troisième mois qui suit la réception de la lettre recommandée.

L'accord continue néanmoins de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer, ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Cet accord entre en vigueur le jour de sa signature.

Cherbourg Octeville, le 6 juillet 2016

Pour l'Association des locataires
des logements sociaux de la Manche,
Le Président

Pour la SA Hlm du Cotentin
Le Président Directeur Général

Jacques SAMSON



Jean-Michel SZYDŁOWSKI



