

PROTOCOLE D'ACCORD RELATIF AU TRAITEMENT DES ETATS DES LIEUX DES LOGEMENTS DE LA SEMIV

PREAMBULE

Cet accord est conclu entre la SEMIV, d'une part, et les représentants élus des locataires de la SEMIV, d'autre part, conformément à l'article 42 de la loi du 23 Décembre 1986. Le présent protocole fait suite à la réunion de concertation locative du 14 Octobre 2016 et a été validé par le Conseil d'Administration du 16 Décembre 2016. Il a pour objet de définir les mesures permettant d'améliorer la pratique des états des lieux dans un souci de transparence et d'objectivité conduisant à la diminution des litiges.

1 – OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU PROTOCOLE D'ACCORD

Ce protocole est mis en place dans le cadre des dispositions de la loi n°89 - 462 du 6 juillet 1989 concernant les obligations essentielles du bailleur dans son Article 6, et du locataire dans son article 7.

Le présent accord a pour objet de préciser et clarifier :

- Les règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux à l'entrée et à la sortie des locataires,
- les modalités de facturation,
- Les notions de vétusté et de dégradation,
- La grille de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement.
- Le barème des prix pour le calcul des imputations locatives (liste non exhaustive)

2 – ETABLISSEMENT DE L'ETAT DES LIEUX (EDL)

2.1 — Principes

Ainsi que le dispose la loi n°89 - 462 du 6 juillet 1989 en son article 3-2, les états des lieux d'entrée et de sortie sont établis contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire ou son mandataire, à la remise ou à la restitution des clefs.

En cas d'absence du locataire (ou son mandataire), ou de refus de signer l'état des lieux établi, il sera effectué par huissier de justice, aux frais partagés des parties (50% chacun).

2.2 — Anomalies et dysfonctionnement

Le locataire entrant disposera d'un délai de 10 jours, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux, pour notifier par lettre recommandée à son propriétaire les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux entrant.

Les états des lieux seront transcrits sur des formulaires alliant la simplicité et la précision nécessaires à leur usage par des non professionnels.

2.3 — Visite « conseil »

Après réception par le bailleur du congé et au moins 15 jours avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, le bailleur propose au locataire et procède à une visite « conseil » du logement qui permettra :

- Une appréciation de la nature des travaux à entreprendre à la charge du locataire, de manière approximative, compte tenu de la présence des équipements, mobilier, revêtements, etc.;
- Une première estimation indicative du coût de ces travaux au moyen de la grille de vétusté ci-annexée ;
- L'appréciation par le locataire de l'intérêt qu'il aura à réaliser ou à faire exécuter ces travaux à ses frais avant l'état des lieux sortant.

Il sera rappelé alors au locataire que l'exécution de ces travaux devra satisfaire aux règles de l'art et ne pas compromettre le bon fonctionnement des équipements du logement ou la sécurité des lieux.

Le rapport établi lors de cette visite n'a qu'une valeur indicative et ne peut se substituer à l'état des lieux définitif de sortie.

2.4 — Facturation au locataire

Les conditions de paiement seront examinées au moment de l'établissement du décompte des réparations locatives. Un étalement du paiement pourra être consenti en tenant compte de leur montant. Le mode de paiement sera défini avec le locataire. Les bordereaux de prix du bailleur seront fournis aux signataires du présent accord.

3 – DEFINITION ET DOMAINE D'APPLICATION DE LA VETUSTE

Pour rappel, l'article 7 de la loi de 89, alinéa d, indique que : « Le locataire doit 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 ».

Egalement, le locataire doit répondre des dégradations et des 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.

3.1 Définition

Selon le 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.

3.2 Champ d'application

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87.712 du 27 août 1987 dont la liste n'est pas limitative.

En cas de dégradation par le locataire sortant, les abattements pour vétusté sont applicables aux divers éléments de la chose louée, tels que portés sur la grille ci-après annexée.

Les abattements sur des éléments ne figurant pas dans cette grille pourront faire l'objet d'une négociation entre les parties signataires.

Par conséquent, au titre du présent protocole, sont à la charge du locataire :

- La perte des équipements,
- Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre, que le locataire l'ait déclaré ou non à son assureur,
- Les locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord du bailleur,
- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène.

Les abattements pour vétusté ne sont pas applicables lorsque l'état des lieux constate la destruction de matériaux ou élément d'équipement mettant en évidence un manquement aux obligations du locataire « d'user paisiblement des locaux loués » Loi 89.462 du 06 juillet 1989 article 7 alinéas b et c.

3.3 Calcul des abattements pour vétusté.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments concernés et par référence à la durée de vie théorique figurant dans la grille de vétusté.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle de la construction du programme ou éventuellement celle des travaux de changement de l'élément concerné.

Dans le cas où l'élément concerné par la vétusté serait notoirement de qualité médiocre ou défectueux, il pourra être appliqué une usure moyenne constatée par comparaison à des logements ayant cet élément. En cas de dégradation, c'est la valeur résiduelle de l'élément à l'entrée dans les lieux qui sera imputée au locataire.

4 - INFORMATION DU LOCATAIRE

Les locataires en place à la date de la signature de l'accord seront informés par les services du bailleur de l'existence du présent accord, et auront à se prononcer par écrit s'ils le refusent en application de l'article 42 de la loi du 6 juillet 1989.

Les nouveaux locataires seront informés de l'existence du présent accord par la remise à leur entrée dans les lieux d'un exemplaire du présent protocole d'accord collectif.

5 - FACTURATION DES SOMMES DUES COMPTE TENU DES CONSTATATIONS FIGURANT A L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant sera déterminé (avant prise en compte, le cas échéant, de la vétusté dans les conditions stipulées ci-dessus) par :

- Le montant exact des travaux sur la base d'un devis ou d'une facture de travaux équivalent datant de moins d'un an,
- Le montant figurant au bordereau de prix unitaire de la SEMIV, en vigueur au moment de l'état des lieux sortant.

Le prix prend en compte les fournitures, la main d'œuvre et les frais de déplacement éventuels et fait l'objet d'une actualisation périodique.

D'autre part, le préjudice résultant, le cas échéant, de l'impossibilité de relouer le logement pendant les travaux de remise en état nécessités par des transformations non autorisés par le bailleur, pourra donner lieu à la facturation d'une indemnité déterminée par jour d'indisponibilité prévisionnelle du logement sans que cette indemnité ne puisse excéder 15 jours de loyer.

6 - DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD

Conformément à l'article 42 de la loi de 1986, les accords prévus peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Le présent protocole est applicable à la date de signature, et est conclu pour une durée de 10 ans.

Dans l'attente de la validation d'un nouveau protocole, l'accord précédent sera reconduit tacitement par période d'un an.

Fait en deux exemplaires,

A Vichy
Le 14 Octobre 2016

La SEMIV

Le Président Directeur Général

Frédéric AGUILERA



Les représentants élus des locataires

Bernard HAUMULLER

Monique SAULNIER

- PJ :
- Grille de vétusté
 - Barème des principaux prix pour le calcul des imputations locatives

ANNEXE 1 - Grille de vétusté

Durée de vie en années

Nature et équipements	Franchise	Durée vie	Val.résid	Durée de vie en années																			
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Révetements de sols, des murs et plafonds																							
Sols plastiques, caoutchouc..				100%	100%	100%	93%	87%	80%	73%	67%	60%	53%	47%	40%	33%	27%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Moquette	3	15	20%	100%	100%	100%	93%	87%	80%	73%	67%	60%	53%	47%	40%	33%	27%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Barre de seuil	3	15	20%	100%	100%	100%	93%	87%	80%	73%	67%	60%	53%	47%	40%	33%	27%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Carrelage, Fatence	5	30	10%	100%	100%	100%	100%	100%	96%	89%	82%	76%	71%	66%	64%	60%	57%	53%	50%	46%			
Parquet flottant	5	20	15%	100%	100%	100%	100%	100%	94%	88%	83%	77%	72%	66%	60%	55%	49%	43%	38%	32%	26%	21%	15%
Préparation des supports muraux, ratisage, ponçage	0	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Plomberie sanitaire																							
Siphon et vidage	5	15	15%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	83%	75%	66%	58%	49%	41%	32%	24%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Baignoire, receveur, lavabo, évier, cuvette wc, réservoir wc	10	20	20%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	84%	76%	66%	60%	52%	44%	36%	28%	20%
Bouchon de chaînette, flexible de douche	5	15	15%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	83%	75%	66%	58%	49%	41%	32%	24%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Meuble sous évier tablier baignoire cabine douche	5	20	15%	100%	100%	100%	100%	100%	94%	89%	83%	77%	72%	66%	60%	55%	49%	43%	38%	32%	26%	21%	15%
Joints divers, joints silicone, scellements divers	0	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mécanisme chasse d'eau	3	10	20%	100%	100%	100%	89%	77%	66%	54%	43%	31%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Robinetterie	8	15	15%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	83%	75%	66%	58%	49%	41%	32%	24%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Bouche VMC, abattant WC	5	15	15%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	83%	75%	66%	58%	49%	41%	32%	24%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Radiateur (fonte, acier...)	10	50	20%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	96%	94%	92%	90%	88%	86%	84%	82%	80%
Thermostat, tête thermostatique	5	15	15%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	83%	75%	66%	58%	49%	41%	32%	24%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Chaudière	5	20	15%	100%	100%	100%	100%	100%	94%	89%	83%	77%	72%	66%	60%	55%	49%	43%	38%	32%	26%	21%	15%
Electricité																							
Interrupteurs toutes natures	0	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Sonnette, prise de courant, télévision, téléphone	0	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Douille, porte fusible, fusible	0	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Réglette évier et fixations diverses	0	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Radiateur électrique	3	10	15%	100%	100%	100%	88%	76%	64%	51%	39%	27%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Combiné interphone, disjoncteur	3	10	10%	100%	100%	100%	87%	74%	61%	48%	36%	28%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
Menuiseries intérieures																							
Menuiseries intérieures	5	20	15%	100%	100%	100%	100%	100%	94%	89%	83%	77%	72%	66%	60%	55%	49%	43%	38%	32%	26%	21%	15%
Menuiseries extérieures																							
Fenêtre et porte fenêtre	5	30	10%	100%	100%	100%	100%	100%	96%	93%	89%	82%	78%	75%	71%	68%	64%	60%	57%	53%	50%	46%	
Mécanisme Volet roulant, tablier, fixation tablier	5	15	15%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	83%	75%	66%	58%	49%	41%	32%	24%	15%	15%	15%	15%	15%	
Sangle et manivelle volet roulant	2	10	15%	100%	100%	89%	79%	68%	58%	47%	36%	26%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Volets et arrêts de volet	5	15	15%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	83%	75%	66%	58%	49%	41%	32%	24%	15%	15%	15%	15%	15%	
Vitrerie																							
Tous types de verres ou vitrages et joints	0	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Serrurerie Quincaillerie																							
Tous types de béquilles	2	10	15%	100%	100%	89%	79%	68%	58%	47%	36%	26%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Serrure porte d'entrée et canon serrure	2	10	15%	100%	100%	89%	79%	68%	58%	47%	36%	26%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Plaque de propreté	2	10	15%	100%	100%	89%	79%	68%	58%	47%	36%	26%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Judas optique	2	10	15%	100%	100%	89%	79%	68%	58%	47%	36%	26%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Coils net, crémonne, gâches	2	10	15%	100%	100%	89%	79%	68%	58%	47%	36%	26%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Porte de garage	5	15	15%	100%	100%	100%	100%	100%	92%	83%	75%	66%	58%	49%	41%	32%	24%	15%	15%	15%	15%	15%	
Clés neuves	0	/	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

**BAREME DE PRIX POUR LE CALCUL DES
IMPUTATIONS LOCATIVES
ANNEE 2016**

Prix indicatifs actualisés selon le marché à bons de commandes et les devis et factures récentes
Prix HT comprenant fournitures, main-d'œuvre, et déplacements.

PLOMBERIE

Objet	Montant
Cuvette et pipe entartrées	21
Fixation cuvette WC	64
Fixation cuvette WC avec dépose WC	64
Abattant WC double	33
Cuvette WC	120
Cuvette WC + réservoir	170
Réservoir chasse d'eau WC	126
Mécanisme chasse d'eau WC	65
Joint cuvette / réservoir chasse d'eau WC	43
Evacuation WC bouchée	46
Bouchon évier + chaînette	5
Bac évier	18
Evier inox 1 bac	135
Evier inox 2 bacs	124
Joint d'étanchéité évier	19
Mitigeur évier	73
Siphon plastique	20
Evacuation évier bouchée	21
Fixation de l'évier	64
Douchette et flexible avec support	60
Support de douchette	45
Joint d'étanchéité baignoire / douche	54
Joint d'étanchéité lavabo	25
Lavabo	102
Mitigeur baignoire	81
Mitigeur douche	85
Mitigeur lavabo	85
Système de vidage lavabo	58
Colonne lavabo	40
Fixation du lavabo	64
Tablier de baignoire	98
Tablier de baignoire avec retour	133
Evacuation lavabo, baignoire, douche bouchée	21
Bouche VMC extraction d'air	60
Branchement machine à laver (non conforme)	43
Tête de robinet	25
Mousseur	6
Remplacement de la cartouche sur robinetterie	97

ELECTRICITE

Objet	Montant
Contacteur jour/nuit chauffe-eau	99
Disjoncteur et interrupteur différentiel 15/45	91
Disjoncteur et interrupteur différentiel 30/60	141
Point DCL	16
Plot DCL	16
Groupe de sécurité chauffe-eau	59
Interrupteur	18
Minuterie	37
Prise de courant	16
Prise de télévision	32
Réglette fluo	65
Convecteur 750 W	154
Convecteur 1 000 W	161
Convecteur 1 250 W	174
Convecteur 1 500 W	186
Convecteur 2 000 W	215
Résistance chauffe-eau	120
Installation non conforme	58
Goulotte électrique (par ml)	9
Prise téléphone	33
Fixation appareillage électrique	28

CARRELAGE - FAIENCE

Objet	Montant
Revêtement sol : prix au m ²	10
Revêtement mur : prix au m ²	15

PEINTURE ET PAPIER PEINT

Objet	Montant
Lé de papier peint : prix au m ²	18
Pan de mur en papier peint : prix au m ²	18
Pan de mur en peinture : prix au m ²	9
Petite retouche plâtre et peinture : prix au m ²	26
Remplacement de plinthes : prix au ml	5
Réfection murs WC	65
Réfection murs salle de bains	109,5
Réfection murs cuisine	172,5
Réfection murs chambre	251,25
Réfection murs séjour	418,75
Réfection murs couloir, dégagement jusqu'à 3 m ²	65
Réfection murs couloir, dégagement jusqu'à 7 m ²	127,75

MENUISERIE - QUINCAILLERIE

Objet	Montant
Arrêt de porte	20
Cylindre 30*30	15
Cylindre 30*40	20
Clé plate	5
Badge pour contrôle d'accès	12
Télécommande infrarouge ou radio	37
Grille d'entrée d'air (bouche VMC)	60
Judas optique	62
Fermeture magnétique placard	55
Meuble sous évier mélaminé 120	167
Meuble sous évier mélaminé 90	156
Meuble sous évier mélaminé 60	146
Poignée de fenêtre	20
Riv bloc, poignées, plaque de propreté	30
Porte de boîte aux lettres	80
Porte intérieure	230
Révision de porte	50
Serrure de sureté 3 points (porte palière)	484
Quincaillerie porte complète avec condamnation	51
Serrure de boîte aux lettres	35
Serrure porte de garage	55
Verrou de sécurité	40
Révision menuiseries extérieures	80
Bouton de placard	20
Remplacement de crémone	40
Remplacement de paumelle	30

REVETEMENT DE SOL

Objet	Montant
Barre de seuil	5
Réfection sols plastique : prix au m ²	25
Brûlure, tache, trou sur sol plastique : prix au m ²	25
Réfection de parquet : prix au m ²	30
Carrelage : prix au m ²	70
Dépose parquet flottant : prix au m ²	6

NETTOYAGE

Objet	Montant
Nettoyage sols + éléments sanitaires	80
Nettoyage complet du logement pour un T2	160
Nettoyage complet du logement pour un T3	180
Nettoyage complet du logement pour un T4	200
Nettoyage, dépolluissage radiateurs T1	35
Nettoyage, dépolluissage radiateurs T2	55
Nettoyage, dépolluissage radiateurs T3	68
Nettoyage, dépolluissage radiateurs T4	94



Le Président Directeur général
Frédéric AGUILERA

Les représentants élus des locataires
Bernard HAUMULLER
Monique SAULNIER