

ACCORD COLLECTIF LOCAL PORTANT SUR LES REPARATIONS LOCATIVES

Accord collectif, relatif à la procédure d'établissement des états des lieux au départ des locataires, et aux modalités de facturation à ces locataires des frais de remise en état des logements, conclu en application de l'article 42 de la loi n° 861290 du 23 décembre 1986 entre l'OMh du Grand Nancy d'une part et les Représentants de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative.

La mise en place d'un logiciel nomade de numérisation des états des lieux a nécessité la révision de la grille de vétusté des réparations locatives. Dans le but de conserver une cohérence au document, nous avons également revisité les termes de l'accord collectif signé avec les représentants des associations de locataires le 8 juin 2015.

Le présent accord collectif vient donc se substituer à l'accord du 8 juin 2015.

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de définir:

- les règles d'établissement des états des lieux en matière de réparations locatives.
- de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement.
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés.
- de définir la notion de vétusté et de franchise.
- d'établir la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté applicable aux travaux nécessaires en cas d'utilisation anormale ou de dégradation.
- d'établir la communication du présent accord auprès des locataires.
- de finaliser la durée et le suivi du présent accord.

Article 2 : Etablissement des états des lieux

Conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 modifiée du 6 juillet 1989, lors de l'entrée dans les lieux et de la sortie du logement, le bailleur et le locataire doivent effectuer un état des lieux contradictoire, d'entrée et de sortie

L'état des lieux est un constat qui décrit l'état du logement, de ses revêtements et de ses équipements ainsi que celui de ses annexes (cave, garage, jardin, etc.).

LS HM *[Signature]* GR
PK SG . AR. LN

Il doit être établi dans un logement vide de toute occupation.

Il doit être rédigé le plus précisément possible.

Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix, notamment par un membre d'une association de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation (CNC) ou d'un membre d'une association affiliée à une association siégeant à la CNC.

Le locataire ne pouvant pas être présent à l'état des lieux peut se faire représenter par une personne de son choix dûment mandatée. Dans ce cas une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux ainsi que la présentation d'une pièce d'identité du mandant.

Pendant le premier mois de la première saison de chauffe suivant son entrée dans les lieux, le locataire peut demander que l'état des lieux d'origine soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Durant les 10 premiers jours de la location, le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée.

En cas d'absence du locataire ou de son représentant, pour la réalisation d'un état des lieux de sortie et après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice dans les conditions précisées à l'article précité ; les frais d'huissier sont supportés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

Article 3 : La visite-conseil

La visite-conseil est établie préalablement à l'élaboration de l'état des lieux de sortie. Elle permet de sensibiliser et d'informer le locataire et de réduire le montant final des réparations locatives qui lui seront imputées, à travers :

- une première appréciation de la nature des travaux que celui-ci est tenu de réaliser s'il ne veut pas qu'ils lui soient imputés au final au titre des réparations locatives.
- une estimation financière de ces travaux à l'aide de barèmes de prix pratiqués par l'OMh du Grand Nancy et de la grille de vétusté telle que validée par le présent accord. Cette estimation est donnée par écrit au locataire.

La visite-conseil doit permettre d'éviter les conflits qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie et conduit souvent à une diminution sensible des dépenses réelles, tant pour le locataire que pour le bailleur.

La visite-conseil est systématiquement proposée par le bailleur au locataire, elle est de nature technique et pédagogique et ne peut avoir de valeur juridique.

Handwritten notes and initials: *SG*, *AK*, *HM*, *GR*, *NR - LN*, *2*

Article 4 : Définition des notions de vétusté et de franchise

4.1 - La vétusté s'entend comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal de matériaux et d'éléments d'équipements dont est constitué l'immeuble ou le logement.

Elle est, conformément à l'article 1755 du code civil, à la charge du bailleur de même que les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations définies par le décret 87-712 du 26 août 1987 modifiée. L'usage normal inclut l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire.

La vétusté ne s'applique pas :

- au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé sous réserve de la décote de vétusté éventuelle fixée par les compagnies d'assurances.
- à la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans accord écrit du bailleur.
- aux conséquences d'un défaut de souscription d'assurance couvrant les risques locatifs.
- au remplacement d'éléments d'équipement, mentionnés à l'état des lieux d'entrée, perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur.
- aux dépenses consécutives à un défaut de propreté ou d'hygiène.
- aux dégradations volontaires et délibérées.

4.2 - La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

Article 5 : Application des abattements pour vétusté

Après comparaison de l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée, le représentant de l'OMh procède à une estimation éventuelle du coût des travaux de remise en état du logement au titre des réparations locatives telles qu'elles sont décrites par le **Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.**

Le coût de ces travaux est imputé au locataire :

- en totalité lorsqu'il s'agit de dégradations volontaires.
- en part restante (coût des travaux vétusté déduite) lorsqu'il s'agit d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien.

Le guide d'entretien du logement rédigé par l'OMh reprend la liste des travaux d'entretien à la charge du locataire.

DS HM JH GR
PK SG AR LN

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des équipements concernés et selon leur durée de vie et sont précisés dans le tableau joint en annexe 1.

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.

Article 6 : Facturation des travaux

Ce coût des réparations locatives, imputable au locataire sortant, sera calculé au moment de l'état des lieux de sortie, à l'aide du bordereau de prix résultant des marchés publics en cours et de la grille de vétusté résultant du présent accord collectif et jointe en annexe 1.

Le détail des imputations pour réparations locatives et des coûts s'y afférents sera transmis au locataire, par e-mail ou par courrier.

Ce montant sera intégré dans le calcul du solde de tout compte du locataire.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, aucune retenue ne sera faite à l'état des lieux de sortie sauf dégradation volontaire manifeste.

Article 7 : La grille de vétusté

Le présent accord contient une grille de vétusté jointe en annexe 1 et qui détaille :

- 1 - Une liste des équipements.
- 2 - La durée de vie théorique de chaque équipement.
- 3 - La durée de la franchise.
- 4 - Le montant du reste à charge pour le locataire, par année.
- 5 - Le montant résiduel restant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie de l'équipement.

Article 8 : Information du locataire

L'existence et les modalités d'accès au présent accord collectif local ainsi qu'à la grille de vétusté seront communiquées aux locataires :

- Par présentation dans le dossier locataire lors de la signature du bail de location.
- Par consultation au siège de l'OMh du Grand Nancy, dans les espaces d'accueil des Responsables de Sites et sur le site internet de l'OMh.
- Par information dans le courrier de réception du préavis adressé aux locataires sortants et fixant la date de l'état des lieux de sortie ainsi que les modalités de réalisation de la visite-conseil.

Handwritten initials and signatures: JS, HM, SG, AR, PK, GR, LN, and a signature in the top right corner.

Article 9 : Le règlement des litiges

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira, par écrit la direction de l'OMh du Grand Nancy.

Article 10 : Suivi de l'accord

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les difficultés d'applications éventuelles. Ces rencontres périodiques pourront se faire dans le cadre des réunions des Conseils de Concertation Locative.

Article 11 : Durée de l'accord

Le présent accord est conclu entre l'OMh du Grand Nancy et les associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative pour une durée de quatre ans, à partir de la date de signature.

Il peut être dénoncé au cours de cette période, par l'une des parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à sa date anniversaire moyennant un préavis de trois mois.

L'accord continue, néanmoins, de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer.

HM GR
A.R.LN
SG PK 5

Fait à NANCY le - 1/AVR. 2019

en huit exemplaires

Pour l'OMh du Grand Nancy

Le Directeur général
M. Frédéric RICHARD



Pour la CLCV

Mme Sylvie GRUY
La Vice-présidente



Mme Jocelyne SANTERRE

Administratrice élue au Conseil d'Administration et adhérente à la CLCV



Mme Agnès ROBERT

Administratrice élue au Conseil d'Administration et adhérente à la CLCV



M. Guy REPI

Administrateur élu au Conseil d'Administration et adhérent à la CLCV



Pour ALI

M. Michel Hislen
Président



Mme Laurence MAGDZIAREK

Administratrice élue au Conseil d'Administration et adhérente à ALI - CGL



M. Philippe KEYAERT

Administrateur élu au Conseil d'Administration et adhérent à la ALI- CGL

