Annexe n° 1 : Exemples de dégradations

Les dégradations consécutives à une utilisation anormale des lieux, sauf cas fortuit ou force majeure, ne font pas l'objet d'abattement pour vétusté et peuvent être illustrées de la manière suivante :

1) Pour les revêtements de sol :
- Marques de brûlure sur la moquette ;
- Présence de taches résistantes au nettoyage ;
- Dalles thermoplastiques poinçonnées, brûlées ou absentes.

2) Pour les menuiseries – quincailleries :
- Porte de placard cassée ou marquée de manière irréparable ;
- Porte avec bord fortement détérioré ou présentant des éclats de bois.

3) Pour les appareils sanitaires :
- Lavabo fêlé ;
- Abattant de W.C. cassé ;
- Éclat sur la baignoire.

Cette liste n'est pas exhaustive, elle n'est donnée qu'à titre d'exemple.

Annexe n° 2 : Grille de vétusté

Équipements	Durée Vie (ans)	Franchise (ans)	Abatt./an (%)
Peinture - papiers peints	7	2	20
Moquette	7	2	20
Panneau baignoire	8	3	20
Meuble sous évier vasque	10	2	13
Thermostat	10	2	13
Interphone	10	2	13
Revêtement de sol souple	10	3	14
Vitrification sur parquet	10	3	14
Store	10	3	14
Siphon métal / PVC	10	3	14
Cumulus	10	3	14
Chaudière individuelle	10	3	14
Chauffe-eau individuel	10	3	14
Volet roulant	10	4	17
Serrure - quincaillerie	12	3	11
Appareils électriques - prise	15	3	8
Volets - persiennes PVC	15	5	10
Robinetterie	15	5	10
Robinet radiateur	15	5	10
Convecteur	15	5	10
Tableau électrique	15	5	10
Disjoncteur	15	5	10
VMC individuelle (bouche)	15	5	10
Menuiseries extérieures PVC / bois et métal	20	5	7
Porte intérieure pièce / placard	20	5	7
Appareils sanitaires - lavabo - baignoire	20	5	7
Évier inox/résine	20	5	7
Radiant	20	5	7
Volets jalousies- persiennes bois	20	7	8
Carrelage - faïence sol / mur	20	10	10
Parquet	20	10	10
Évier grès	20	10	10
Radiateur acier	20	10	10
Radiateur fonte	25	10	7

avec Vous

Accord collectif

Relatif à la procédure d'entrée / sortie des locataires dans les logements

LE TRI FACILE

10 avril 2009
Document remis à la charte graphique
en mars 2023

ICF HABITAT SNCF IMMOBILIER

A la demande des quatre organisations de locataires siégeant à la CNC (CNL, CLCV, AFOC, CSF) et des sociétés du groupe ICF, le présent accord relatif à la procédure d'entrée/sortie des locataires dans les logements, signé en 2000, a été renégocié par les parties.

Cet accord vise les 100 000 logements du Groupe et s'appuie notamment sur une grille de vétusté dont les coefficients ont été réactualisés.

Les points principaux de l'accord concernent :

- La validation de la visite conseil ;
- La définition des périodes de "réserve" qui permettent au locataire de faire part d'anomalies dans une période définie après l'entrée dans le logement ;
- Le calcul de l'indemnité forfaitaire sur la base de barème de prix ;
- Les précisions sur le champ d'application de la vétusté (ce qu'elle concerne et ce qu'elle ne concerne pas).
- Les débats au conseil de concertation peuvent porter sur l'application du texte ; les discussions sur le fond sont du ressort des signataires de l'accord.

ARTICLE PREMIER

Objet et champ d'application de l'accord

Les sociétés du groupe ICF et les associations signataires rappellent, conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, qu'il y a des obligations incombant au bailleur, en particulier de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement, et des obligations incombant au locataire, en particulier de répondre des pertes et dégradations ainsi que de prendre à sa charge l'entretien du logement et les réparations locatives (décret 87-712 du 26 août 1987).
À l'occasion de la libération d'un logement, les sociétés du groupe SICF se sont engagées à contrôler le bon état d'habitabilité et de sécurité et, si nécessaire, à effectuer les travaux (au sens du décret 87-149 du 6 mars 1987 et du décret 2002-120 du 30 janvier 2002).

Au cours de la période d'occupation de son logement, le locataire a obligation d'utiliser les locaux et les équipements qui y sont rattachés de manière convenable, conformément à leur destination.

À défaut pour le locataire d'avoir rempli ses obligations, l'organisme bailleur est fondé à lui réclamer le coût du dommage subi correspondant aux travaux de remise en état, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, au vice de construction, à la malfaçon ou à la force majeure.

Les sociétés du groupe ICF et les associations signataires ont donc souhaité mettre au point un ensemble de règles et de recommandations applicables à la procédure d'état des lieux et aux modalités de calcul des réparations locatives (indemnité forfaitaire + facturation des travaux).

Le présent accord part de l'idée que locataires et bailleurs ont en effet un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ d'un locataire, se déroule dans la rapidité et la clarté.
Ceci suppose, de part et d'autre, une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties mais aussi une approche rationalisée de l'exploitation des constatations figurant dans les états des lieux. Les sociétés du groupe ICF s'engagent à cet égard à continuer de développer la formation sur le sujet pour les personnels concernés.

L'adoption d'une grille d'abattements pour vétusté contribue notamment à cette rationalisation et doit permettre une diminution des litiges.

Les règles et recommandations qui font l'objet de l'accord intéressent :

- La visite conseil ;
- L'état des lieux d'entrée et de sortie ;
- Le calcul de l'indemnité forfaitaire comprenant :
  - La définition et champ d'application de la vétusté ;
  - Les modalités de facturation des sommes dues.

Le présent accord porte exclusivement sur les logements gérés par les sociétés du groupe ICF.

Il est joint en annexe des contrats de location à partir de sa date d'entrée en vigueur. En outre, il est mis à disposition des locataires en place (loge gardien, agence).

ARTICLE 2

Procédure

a) la visite conseil

Dès l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ et avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, les sociétés du groupe ICF effectueront par l'intermédiaire de leur représentant une visite conseil du logement, dont la date sera fixée d'un commun accord.

L'objectif de cette formalité est d'indiquer au locataire sortant les réparations qui seront à sa charge s'il n'y porte pas au préalable remède. Au cours de cette visite, le représentant du bailleur fournira des éléments détaillés sur la base des constatations permises malgré la présence de meubles, tapis…
Il précisera notamment le mode de facturation retenu en cas de dégradations et s'efforcera de fournir, à titre indicatif, une première estimation tenant compte de la vétusté des éléments d'équipements. En cas de dégradation manifeste et/ou d'usage anormal avéré, il sera précisé au locataire que la vétusté ne sera pas appliquée.

Le locataire pourra, s'il le juge préférable, exécuter ou faire exécuter les réparations nécessaires mais le bailleur sera fondé à les refuser lors de l'établissement de l'état des lieux si elles ne sont pas exécutées dans les règles de l'art, ou si elles mettent en péril le bon fonctionnement des éléments d'équipements ou la sécurité du local. Cette visite conseil sanctionnée par un document n'ayant pas de valeur contractuelle, devra être effectuée dans des conditions optimales d'éclairement naturel ou artificiel.

b) l'état des lieux

L'établissement de l'état des lieux est obligatoire (article 3 de la loi du 6 juillet 1989).C'est un constat, une description de l'état du logement au moment de l'arrivée et du départ du locataire. Si l'état des lieux entrant est dressé pendant la période de chauffe, le locataire peut demander à ce qu'il soit complété, pour ce qui concerne les éléments d'équipement relatifs au chauffage, jusqu'au 30ème jour à dater de sa signature.

Si l'état des lieux entrant est dressé hors période de chauffe, le locataire dispose d'un mois à compter de la mise en route du chauffage pour qu'il soit complété en ce qui concerne les éléments d'équipements défaillants relatifs au chauffage.

Le locataire disposera d'un délai de 15 jours, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux, pour notifier au bailleur les anomalies non visibles ou de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

L'état des lieux entrant devra déterminer que le bailleur délivre un logement en bon état d'usage et d'habitabilité au sens de l'article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989 et du décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

L'état des lieux sortant comparé avec l'état des lieux entrant permettra de vérifier si le locataire a bien respecté ses obligations d'entretien courant du logement et de ses éléments d'équipements ainsi que les réparations qui lui incombent. Il permettra également de constater les éventuelles pertes et dégradations survenues pendant la durée du contrat.

L'état des lieux doit être exécuté contradictoirement dans un appartement vide et bénéficiant de conditions optimales d'éclairement naturel ou artificiel avant toute occupation du logement lors de la remise des clés et à la restitution des clés pour la sortie.

Le jour de l'état des lieux, le locataire peut se faire assister par une personne de son choix qui sera, le cas échéant, membre d'une association de locataires. Le locataire ne pouvant être présent à l'état des lieux peut se faire représenter par une personne de son choix ; une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour du constat ainsi qu'une pièce d'identité justificative pour le mandataire.

L'état des lieux établi de façon amiable et contradictoire est gratuit ; en cas d'absence du locataire ou du mandataire ou de refus d'une des parties de signer le document de constat, l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier pour effectuer un constat. Le coût de cette intervention est alors facturé pour moitié à chacune des parties.

c) calcul du coût des réparations locatives

Le montant des sommes mises au titre des réparations locatives à la charge du locataire sortant est déterminé (avec prise en compte de la vétusté dans les conditions stipulées ci-dessous) sur la base d'un barème dont un exemplaire lui est adressé après qu'il ait donné congé. Ce barème de prix prend en compte les fournitures et la main-d'oeuvre et fait l'objet d'une actualisation annuelle en fonction de la variation de l'indice BT*. En cours de bail, il sera délivré au locataire sur simple demande. Toute facturation de réparations locatives au locataire devra être accompagnée de justificatifs : factures, devis ou barème forfaitaire de prix.

* Publié chaque mois au Journal officiel. Indice des professionnels de la construction servant à calculer l'augmentation du prix de construction d'un immeuble.

DÉFINITION DE LA VÉTUSTÉ

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur de même que les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

CHAMP D'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives défini par le décret 87-712 du 26 août 1987 dans le cas où elles n'auraient pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation et dès lors que la notion de vétusté est pertinente, compte tenu de la nature de la réparation en cause. Elle ne concerne pas :

- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé ;
- les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance qui couvre les risques locatifs ;
- les conséquences d'une utilisation anormale exceptionnelle (exemples figurés en annexe 1) ;
- la remise en état de locaux ayant fait l'objet de transformations sans accord du bailleur ;
- le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur (exemples figurés en annexe 1) ;

Elle s'applique dans tous les autres cas.

INTÉGRATION DE LA VÉTUSTÉ DANS LE CALCUL DES REPARATIONS LOCATIVES

Certains équipements en condition d'utilisation normale ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Leur vieillissement n'est pas linéaire. Il est donc normal d'appliquer une franchise ou «période de neutralisation» et de ne faire intervenir la vétusté qu'au-delà de cette période.

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

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique figurant à la grille de vétusté. Cette date figure au dossier du logement détenu par le bailleur; l'abattement commence à s'appliquer au-delà de la période de franchise. Toute année commencée est considérée comme échue pour l'application du taux d'abattement. Au-delà de la période présumée de vie (période de franchise + période d'application des abattements), la plupart des matériaux demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation, et gardent ainsi une valeur d'usage.

L'annexe 2 reprend pour chacun des équipements l'ensemble FRANCHISE, DURÉE DE VIE et ABATTEMENT PAR AN.

L'imprimé de constat permet la mise en oeuvre de la vétusté dans les cas de réparations locatives imputables au locataire sortant.
Exemple pour un évier en grès

- Durée de vie : 20 ans
- Franchise : 10 ans
- Période d'application des abattements (10 % par an) : 10 ans

Au compte du locataire sortant :

Coût théorique d'un changement d'évier en grès : 300 €

- si évier vieux de 5 ans : 300 € (pas d'abattement : période de franchise)
- si évier vieux de 12 ans : 300 € - 20 % = 240.00 € (2 ans d'abattement de vétusté : 2 x 10 %)
- si évier vieux de 40 ans : 0 € (pas de valeur résiduelle)

ARTICLE 3

Durée et suivi de l'accord

Le présent accord applicable à compter de la date de sa signature est conclu pour une durée de 3 ans renouvelable.
À l'issue de cette période, d'une part, un bilan d'application de l'accord sera réalisé conjointement entre les signataires, et d'autre part, chaque partie pourra dénoncer l'accord sous réserve d'un préavis de 3 mois.
En outre, à la demande de l'un des signataires, un bilan intermédiaire durant la période de 3 ans pourra avoir lieu.

ARTICLE 4

Cet accord est obligatoire s'il n'existe pas d'autre accord collectif plus favorable conclu sur le même objet dans le département, le secteur d'habitat ou la commune où se situe le logement géré par l'une des sociétés du groupe ICF, et validé par la Commission mixte HLM d'usagers départementale.

Tout litige résultant de l'application de cet accord sera porté devant la commission départementale de conciliation.

Paris, le 10 avril 2009.

ICF
Sylvain LEPLATRE

ICF Sud-Est Méditerranée
Claude MULOT

ICF Atlantique
Philippe BESSON

L'A.F.O.C.
Daniel DELMOTTE

ICF La Sablière
Anne GOBIN

La C.L.C.V.
Georges ASTIER

ICF Nord-Est
Valérie DHERSIN

La C.N.L.
Benoît LEGRAND

ICF Novedis
Virginie DELAPLACE

La C.S.F.
Béatrice BOUTHET