

**DISPOSITIF DE PRISE EN COMPTE DE LA VETUSTE
DANS LE TRAITEMENT DES ETATS DES LIEUX
N° de référence OPACIL 2004**

PREAMBULE

Le présent dispositif part de l'idée que les locataires lors de leur départ du logement et Val Touraine Habitat ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels 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.

La mise en place d'une grille d'abattements pour vétusté est un dispositif qui contribue à cette rationalisation.

ARTICLE 1

Objet et champ d'application du dispositif

Le présent dispositif a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 42 de la loi n° 86-1240 du 12 décembre 1986 modifié par l'article 32 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sur l'ensemble des logements gérés par Val Touraine Habitat :

- Les règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie,
- Les notions de vétusté et de dégradation,
- La grille applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement,
- Le barème de détermination de la valeur des éléments neufs.

ARTICLE 2

Domaine d'application des abattements pour vétusté

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose :

Article 7 : « Le locataire est obligé :

a).....

b).....

c) 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 (...)

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement (...) et les menues réparations locatives (...) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ».

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 la malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure.

Les dégradations qui sont des dégradations consécutives à une utilisation normale des équipements et des éléments de la chose louée sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille ci-après, 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 les lieux loués, sauf à avoir lui-même été indemnisé pour lesdites dégradations.

A contrario, les dégradations qui sont consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments de la chose louée sont en totalité à la charge du locataire, 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 les lieux loués, sauf à avoir lui-même été indemnisé pour lesdites dégradations.

Si le logement est apprécié par le représentant de Val Touraine Habitat comme étant globalement en bon état d'entretien et de propreté, il ne sera rien facturé au locataire.

L'annexe 1 au présent dispositif fournit, à titre d'exemple, une liste de cas ne faisant pas l'objet d'abattement pour vétusté en application des principes exposés ci-dessus (s'applique également en cas de dégâts des eaux constatés dans le logement et non pris en charge par l'assurance).

L'annexe 3 au présent dispositif fournit des exemples illustrant la définition de l'utilisation anormale de certains supports ou équipements (s'applique également en cas de dégâts des eaux constatés dans le logement et non pris en charge par l'assurance).

ARTICLE 3

Modalités d'application des abattements pour vétusté

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif subi par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

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 de l'article 4.

ARTICLE 4

Abattements pour vétusté

EQUIPEMENTS	FRANCHISE (en années) (Cf. annexe 2)	DUREE DE VIE (en années)	ABATTEMENT PAR AN au -delà de la franchise (en pourcentage)	QUOTE-PART RESIDUELLE (Cf. annexe 2) (en pourcentage)
Peintures, papiers	2	7	17	10
Moquettes, aiguilleté	2	7	17	10
Parquet, carrelage	5	25	4	15
Revêtements plastiques	3	10	12	15
Faïence murale	10	20	8	15
Menuiserie intérieure	5	20	5	15
Serrurerie, quincaillerie	2	10	10	15
Robinetterie	5	15	8	15
Plomberie	5	15	8	15
Appareils sanitaires	7	20	6	15
Chauffe-eau	3	10	12	15
Chaudière	3	15	7	15
Ballon chaudière	3	10	12	15
Persiennes PVC, bois	5	15	7	15
Persiennes métalliques	5	20	5	15
Volets roulants	3	15	7	10
Convecteur électrique	3	10	12	15
Radiateur	5	20	5	10
Organes de réglage du chauffage	2	10	11	10

ARTICLE 5

Accord du locataire

La signature du contrat de location par le locataire entrant emporte son acceptation du présent dispositif de prise en compte de la vétusté dans le traitement des états des lieux. Les conditions particulières du contrat de location feront mention de cet accord du locataire.

Un exemplaire du texte relatif à ce dispositif sera remis au locataire au jour de la signature du contrat de location.

Ce texte sera également consultable en agence sur simple demande du locataire. Cette disposition lui sera rappelée en même temps que l'accusé de réception de la lettre de congé.

ARTICLE 6

L'état des lieux de sortie

S'il est présent, le locataire peut se faire assister par un représentant d'une association de locataires.

En cas d'absence, le locataire peut se faire représenter par une personne de son choix dûment mandatée.

Le décompte définitif sera présenté au locataire ou la personne qui le représente, à l'issue de l'état des lieux de sortie, avec indication de la part qui lui est imputable.

ARTICLE 7

Facturation des sommes dues compte tenu des constatations figurant à l'état des lieux de sortie

Le barème de prix des prestations est une moyenne de prix établie à partir des appels d'offres qui régissent à Val Touraine Habitat les interventions des entreprises. Ce barème fait l'objet d'une actualisation annuelle en fonction de l'actualisation des prix des différents marchés correspondants aux prestations répertoriées.

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant est déterminé avant prise en compte de la vétusté dans les conditions stipulées ci-dessus.

Ce barème est consultable par le locataire, soit en agence sur simple demande, soit le jour de l'établissement du pré-état des lieux ou de l'état des lieux de sortie.

ANNEXE 1

Il n'y a pas d'abattement pour vétusté, en application de l'article 2 de l'accord :

a) **sur le coût de remplacement des éléments d'équipements suivants en cas de perte, dépose ou destruction volontaire :**

- Portes, poignées de porte, sonnettes et assimilés.
- Radiateurs, convecteurs, chaudières,
- Chauffe-eau, appareils sanitaires, tuyaux flexibles de douche ,
- Prise de courant, interrupteurs, fusibles, douilles,
- Disjoncteurs,
- Cartes magnétiques, clés,
- Meubles de cuisine,
- Vitres, cloisons, carrelages muraux, Etc...(cf. interphones, prises TV, PTT, ...).

NB : Cette liste n'est pas exhaustive. Elle n'est donnée qu'à titre d'exemple.

b) **sur le coût des interventions suivantes rendues nécessaires à cause d'un défaut d'entretien de propreté et d'hygiène :**

- Lessivage de peinture, en cas de graisse, taches, salissures,
- Shampooing de moquette, en cas de taches,
- Débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les caves,
- Nettoyage de la cuvette des WC,
- Nettoyage des appareils sanitaires. etc...

NB : Cette liste n'est pas exhaustive. Elle n'est donnée qu'à titre d'exemple.

ANNEXE 2

Définition des notions de franchise et de quote-part résiduelle à l'article 4 de l'accord :

- Franchise

Certains équipements en condition d'utilisation normale (un lavabo par exemple) 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

- Quote-part résiduelle

Au-delà de la période présumée de vie, la plupart des matériaux demeure en état de fonctionnement et d'utilisation et garde une valeur d'usage ;

La quote-part résiduelle est donc la partie du coût de remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie de cet équipement définie à l'article 4 Colonne 3.

ANNEXE 3

Les dégradations peuvent être illustrées de la manière suivante :

Pour les revêtements de sol :

- Marque de brûlure sur la moquette,
- Présence de taches résistant au nettoyage,
- Dalles thermoplastiques poinçonnées, brûlées, cassées ou absentes.

Pour les peintures et papiers peints :

- Papiers peints arrachés, présence de salissures non récupérables,
- Peintures écaillées, tachées,
- Murs avec des trous.

Pour les menuiseries- quincaillerie :

- Poignée de porte et fenêtre dépareillées,
- Porte de placard cassée ou marquée de manière irrécupérable,
- Porte avec bord très détérioré ou présentant des éclats de bois,

Pour les appareils sanitaires :

- Lavabo fêlé,
- Abattant de WC cassé,
- Éclat sur baignoire.

NB : Cette liste n'est pas exhaustive. Elle n'est donnée qu'à titre d'exemple.