



PROTOCOLE D'ACCORD RELATIF AU TRAITEMENT DES ETATS DES LIEUX

Table des matières

I.	Objet et champ d'application du protocole d'accord	2
II.	Établissement de l'état des lieux	2
A.	Principes	2
B.	Anomalies et dysfonctionnement.....	2
C.	Visite « conseil »	3
D.	Facturation au locataire	3
III.	Définition et domaine d'application de la vétuste.....	3
A.	Définition	3
B.	Champ d'application	4
C.	Calcul des abattements pour vétusté	4
IV.	Information du locataire	4
V.	Facturation des sommes dues compte tenu des constatations figurant à l'état des lieux de sortie.....	5
VI.	Durée et suivi de l'accord	6

Préambule

Cet accord est conclu entre VICHY Habitat, d'une part, et les représentants élus des locataires, d'autre part, conformément à l'article 42 de la loi du 23 Décembre 1986. Le présent protocole 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.

Un premier accord, puis un second ont été signés par les représentants des locataires les 14 octobre 2016 et 5 mai 2023. Seules les annexes ont évolué afin de corriger des erreurs de calcul (annexe 1) et d'actualiser les barème des principaux prix (annexe 2).

I. 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)

II. ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX

A. 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).

B. ANOMALIES ET DYSFONCTIONNEMENT

Le locataire entrant disposera d'un délai d'un mois, 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.

C. VISITE « CONSEIL »

Après réception par le bailleur du congé et au moins quinze jours avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, le bailleur propose au locataire de procéder 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.

D. 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 prix appliqués figurent en annexe 2 du présent accord et s'imposent au locataire sortant.

III. 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 de VICHY Habitat ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

A. DEFINITION

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.

B. 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.

C. CALCUL DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE

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.

IV. 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.

V. 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 VICHY Habitat, 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.

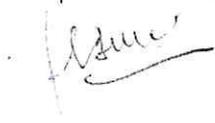
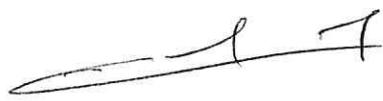
D'autre part, le préjudice résultant, le cas échéant, de l'impossibilité de relouer le logement pendant les travaux de remise en état nécessités par des transformations non autorisés par le bailleur, pourra donner lieu à la facturation d'une indemnité déterminée par jour d'indisponibilité prévisionnelle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

VI. 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, à Vichy, le 4 mars 2024

Les représentants des locataires		
France DUBREUIL 	Monique MESUREUR 	Julien GABRIELS 
Les représentants de VICHY Habitat		
Charlotte BENOIT 	Delphine LASNIER-RIGNY 	Paola VOCAT 

Annexes :

1. Grille de vétusté
2. Barème des principaux prix pour le calcul des imputations locatives

Protocole d'accord relatif au traitement des états des lieux des logements
Annexe 2 - Barème des prix pour le calcul des imputations locatives

Les prix indiqués comprennent la fourniture, la main-d'œuvre, et le déplacement. La TVA en vigueur doit être ajoutée à ces montants.

PLOMBERIE	
Cuvette et pipe entartrées	25,00 € HT
Fixation cuvette WC	64,00 € HT
Fixation cuvette WC avec dépose WC	64,00 € HT
Abattant WC double	65,00 € HT
Cuvette WC	170,43 € HT
Cuvette WC + réservoir	314,61 € HT
Réservoir chasse d'eau WC	151,30 € HT
Mécanisme chasse d'eau WC	83,85 € HT
Joint cuvette / réservoir chasse d'eau WC	56,10 € HT
Evacuation WC bouchée	150,00 € HT
Evier 1 bacs complet en inox 18/10, avec meuble	430,00 € HT
Evier 2 bacs complet en inox 18/10, avec meuble	450,00 € HT
Evier 1 bacs complet en inox 18/10, sans meuble	200,00 € HT
Evier 2 bacs complet en inox 18/10, sans meuble	237,06 € HT
Meuble sous évier, longueur 120 hydrofuge ou pvc	305,00 € HT
Meuble sous évier, longueur 90 à 100 hydrofuge ou pvc	280,00 € HT
Meuble sous évier, longueur 120 hydrofuge ou pvc avec niche	323,00 € HT
Miroir	70,00 € HT
Miroir avec éclairage salle de bains	100,00 € HT
Vasque	200,00 € HT
Meuble vasque avec miroir	400,00 € HT
Bouchon de vidage pour tout appareil	40,00 € HT
Barre de douche	89,21 € HT
Evier inox 1 bac	200,00 € HT
Evier inox 2 bacs	237,06 € HT
Mitigeur évier	115,00 € HT
Siphon plastique	75,00 € HT
Evacuation évier bouchée	128,47 € HT
Fixation de l'évier	64,00 € HT
Douchette et flexible sans support	59,80 € HT
Douchette et flexible avec support	84,00 € HT
Support de douchette	30,00 € HT
Joint d'étanchéité baignoire / douche	76,00 € HT
Joint d'étanchéité lavabo/évier	47,00 € HT
Lavabo	206,38 € HT
Lavabo sur colonne complet	269,15 € HT
Mitigeur baignoire	120,00 € HT
Mitigeur douche	120,00 € HT
Mitigeur lavabo	120,00 € HT
Système de vidage lavabo	58,83 € HT
Colonne lavabo	103,37 € HT
Fixation du lavabo	64,00 € HT
Tablier de baignoire	133,80 € HT
Tablier de baignoire avec retour	197,25 € HT
Evacuation lavabo, baignoire, douche bouchée	128,47 € HT
Bouche VMC extraction d'air hygroréglable	109,00 € HT
Bouche VMC extraction d'air autoréglable	59,00 € HT
Nettoyage de l'ensemble des bouche d'entrée d'air et d'extraction	110,62 € HT
Tête de robinet thermostatique	60,00 € HT
Tête de robinet	40,00 € HT
Mousseur	53,00 € HT
Remplacement de la cartouche sur robinetterie	97,00 € HT
Dépose d'une installation non-conforme	115,97 € HT

Protocole d'accord relatif au traitement des états des lieux des logements
Annexe 2 - Barème des prix pour le calcul des imputations locatives

MENUISERIE - QUINCAILLERIE	
Arrêt de porte	20,00 € HT
Cylindre 40*40	80,00 € HT
Cylindre 30*30	70,00 € HT
Cylindre 30*40	75,00 € HT
Clé plate	10,00 € HT
Badge pour contrôle d'accès	12,00 € HT
Télécommande infrarouge ou radio	37,00 € HT
Grille d'entrée d'air simple en PVC	40,00 € HT
Judas optique	62,00 € HT
Fermeture magnétique placard	55,00 € HT
Boîte au lettres individuelle	150,00 € HT
Poteau de boîte au lettres	40,00 € HT
Porte de boîte aux lettres	100,00 € HT
Poignée de fenêtre	46,00 € HT
Riv bloc, poignées, plaque de propreté sans condamnation	55,00 € HT
Riv bloc, poignées, plaque de propreté avec condamnation	60,00 € HT
Porte palières coupe feu	1 800,00 € HT
Porte palières	750,00 € HT
Porte intérieure	285,00 € HT
Révision de porte	60,00 € HT
Serrure de sureté 3 points (porte palière)	300,00 € HT
Quincaillerie porte complète avec condamnation	55,00 € HT
Quincaillerie porte complète sans condamnation	50,00 € HT
Serrure de boîte aux lettres	60,00 € HT
Serrure et poignée porte de garage	100,00 € HT
Verrou de sécurité	80,00 € HT
Révision menuiseries extérieures	60,00 € HT
Bouton de placard	40,00 € HT
Remplacement de crémone fenetre	80,00 € HT
Remplacement de crémone porte fenetre	100,00 € HT
Remplacement de paumelle	50,00 € HT
Bloqueur magnetique pour manivelle de volet roulant	30,00 € HT
Manivelle de volet roulant	83,00 € HT
Sangle et enrouleur de volet roulant	70,00 € HT

ELECTRICITE	
Contacteur jour/nuit chauffe-eau	selon devis
Disjoncteur et interrupteur différentiel 15/45	322,00 € HT
Disjoncteur et interrupteur différentiel 30/60	384,00 € HT
Point DCL complet avec douille	44,00 € HT
Interrupteur	42,00 € HT
Minuterie	90,00 € HT
Prise de courant	39,00 € HT
Prise de télévision	50,00 € HT
DAAF	50,00 € HT
Réglette fluo	47,00 € HT
Hotte cuisine	181,00 € HT
Réfrigérateur encastrable sous meuble évier	328,00 € HT
Plaque vitro céramique	344,00 € HT
Thermostat pour convecteur	90,00 € HT
Thermostat pour chaudière	90,00 € HT
Thermostat d'ambiance programmable	159,00 € HT
Convecteur 750 W	220,00 € HT
Convecteur 1 000 W	226,00 € HT
Convecteur 1 250 W	245,00 € HT
Convecteur 1 500 W	251,00 € HT
Convecteur 2 000 W	289,00 € HT
Installation non conforme	100,00 € HT
Goulotte électrique (par ml)	15,00 € HT
Prise téléphone	50,00 € HT

Protocole d'accord relatif au traitement des états des lieux des logements
Annexe 2 - Barème des prix pour le calcul des imputations locatives

CARRELAGE - FAIENCE	
Revêtement sol : prix au m ²	72,00 € HT
Revêtement mur : prix au m ²	85,00 € HT

PEINTURE ET PAPIER PEINT	
Lessivage mur et/ou plafonds au m ²	3,80 € HT
Lé de papier peint : prix au m ²	27,00 € HT
Pan de mur en papier peint : prix au m ²	18,00 € HT
Pan de mur en peinture pièce humide : prix au m ²	15,50 € HT
Pan de mur en peinture pièce sèche : prix au m ²	15,50 € HT
Petite retouche plâtre et peinture : prix au m ²	37,00 € HT
Remplacement de plinthes : prix au ml	25,00 € HT
Réfection peinture murs WC	130,00 € HT
Réfection peinture murs salle de bains	170,00 € HT
Réfection peinture murs cuisine	320,00 € HT
Réfection peinture murs chambre	270,00 € HT
Réfection peinture murs séjour	430,00 € HT
Réfection peinture murs couloir, dégagement jusqu'à 3 m ²	130,00 € HT
Réfection peinture murs couloir, dégagement jusqu'à 7 m ²	230,00 € HT
Peinture d'un radiateur	130,00 € HT

REVETEMENT DE SOL	
Barre de seuil	9,00 € HT
Butée de porte	10,00 € HT
Réfection sols plastique : prix au m ²	35,00 € HT
Brûlure, tache, trou sur sol plastique : prix au m ²	35,00 € HT
Réfection de parquet : prix au m ²	41,00 € HT
Carrelage : prix au m ²	70,00 € HT
Dépose parquet flottant : prix au m ²	15,00 € HT
Dépose sols plastique en les: prix au m ²	10,00 € HT

NETTOYAGE	
Nettoyage complet du logement pour un T2	160,00 € HT
Nettoyage complet du logement pour un T3	180,00 € HT
Nettoyage complet du logement pour un T4	220,00 € HT
Nettoyage, complet du logement pour un T1	90,00 € HT
Nettoyage, complet du logement pour un T2	105,00 € HT
Nettoyage, complet du logement pour un T5	250,00 € HT
Nettoyage, de la vitrerie pour un logement T1	35,00 € HT
Nettoyage, de la vitrerie pour un logement T2	35,00 € HT
Nettoyage, de la vitrerie pour un logement T3	85,00 € HT
Nettoyage, de la vitrerie pour un logement T4	110,00 € HT
Nettoyage, de la vitrerie pour un logement T5	120,00 € HT