

OFFICE PUBLIC  
DE L'HABITAT DE LA CÔTE-D'OR  
17 boulevard Voltaire - DIJON



## ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LES MODALITES D'APPLICATION DE LA VETUSTE LORS DES ETATS DES LIEUX



## Attendu que :

### L'article 42 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tel que modifiée, dispose que :

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur, un accord collectif portant sur la grille de vétusté, applicable sur la totalité du patrimoine du bailleur et pour les mandats de gestion, selon les termes de la convention concernée.

### Le bailleur est obligé :

- De remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation» (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).
- De délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement et d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués » (art 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

### Le locataire est obligé :

- De 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 le décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure » (Article 7, alinéa d - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989).
- 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 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 » (Article 7, alinéa c - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989).
- A la date de signature du présent accord, les réparations locatives sont fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987 étant entendu que ce texte n'a pas un caractère exhaustif.
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur.  
A défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.  
Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local » (Article 7, alinéa f - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989).  
Avant toute modification, le locataire sollicite l'accord écrit du bailleur par lettre recommandée avec accusé réception.
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire et de transmettre une attestation d'assurance chaque année à la date anniversaire.

NR CG  
1  
HDC COT DD

## Entre les soussignés :

L'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, dont le Siège Social est à DIJON, 17 boulevard Voltaire, représenté par le Directeur Général en exercice agissant en qualité de bailleur social

**d'une part,**

et,

Les associations représentant les locataires, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, présentes dans le patrimoine d'Orvitis :

- La CNL21 (Confédération nationale du logement, fédération de Côte - d'Or),
- L'UFC-Que Choisir de la Côte - d'Or,
- La CSF 21 (Confédération Syndicale des Familles de Côte - d'Or),
- L'AFOC 21 (Association Force Ouvrière Consommateurs),
- La CLCV –UD21 (Association Consommation, Logement et Cadre de Vie - Union Départementale de la Côte - d'Or),

**d'autre part,**

**D'un commun accord, il est convenu ce qui suit.**

## Article 1 – Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de préciser les modalités de définition et de prise en charge des éventuels travaux de remise en état du logement lors du départ du locataire, sans déroger aux dispositions des Lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Il est conclu suite à l'actualisation de la précédente grille de vétusté du 19 décembre 1983, renégociée avec les associations représentant les locataires, le 5 juillet 2019 et validée lors du Conseil de Concertation Locative du 8 juin 2020.

Il prend effet à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020.

## Article 2 - Visite conseil

Orvitis propose systématiquement au locataire sortant, une visite conseil, préalablement à l'état des lieux de sortie, afin que ce dernier puisse restituer son logement dans les meilleures conditions.

La visite conseil permet de sensibiliser le locataire en lui apportant des conseils sur les travaux « recommandés », à effectuer pour restituer un logement en bon état d'entretien et de l'informer du montant des indemnités locatives qui pourraient lui être facturées lors de sa sortie.

Il s'agit plus précisément :

- d'informer le locataire sur ses obligations et responsabilités,
- de l'informer sur l'état attendu du logement au regard de l'entretien courant d'un logement,
- de le faire participer au diagnostic des désordres constatés conjointement,
- de le conseiller pour la réalisation de travaux, en lui apportant un appui technique tout en appréciant ses capacités à mobiliser des moyens pour effectuer les travaux préconisés,
- de l'informer des conséquences de la non réalisation des travaux.

Dans tous les cas, les travaux exécutés par le locataire à la suite de ces conseils, doivent être réalisés selon les prescriptions d'usage. A défaut, les désordres lui seront imputés lors de la sortie.

*Handwritten signatures and initials:*  
HDT, RD, MR 2, CB, COT

La visite conseil est de nature technique et pédagogique. Elle n'a pas de valeur contractuelle.

Elle est réalisée majoritairement dans un logement occupé.

Certaines dégradations peuvent ne pas être constatées en raison de la présence de mobilier.

En outre, des dégradations peuvent survenir entre la visite conseil et l'état des lieux de sortie, notamment à l'occasion du déménagement.

### Article 3 – Etats des lieux

L'établissement de l'état de lieux d'entrée et de sortie est obligatoire (article 3 de la loi du 6 Juillet 1989). Il est établi contradictoirement entre le locataire et le représentant du bailleur ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix et notamment un membre d'une association de locataires (cette information pourra être communiquée lors de la visite conseil).

Le locataire ne pouvant pas être présent à l'état des lieux peut se faire représenter également par une personne de son choix. Une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux.

L'article 1731 du Code Civil dispose que s'il n'a pas été fait d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçus les lieux en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

L'état des lieux décrit de manière précise l'ensemble des pièces de l'habitation, pièce par pièce, du sol au plafond, ainsi que ses éventuels équipements et matériaux.

Termes utilisés dans le constat d'état des lieux pour décrire l'ensemble des équipements et matériaux du logement et de ses annexes :

Etat des équipements et matériaux	Usage correspondant
Etat neuf	usage normal
Bon état	
Etat d'usage	
Mauvais état	usage anormal
Dégradé	usage abusif
Manquant	

### Article 4 - Champ d'application et définition de la vétusté

La loi du 6 juillet 1989 modifiée, impose de tenir compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale, afin de déterminer les éventuels frais de remise en état qui incombent aux locataires.

L'article 7 de la loi, définit **la vétusté 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** (Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale).

Handwritten notes and initials: PG, HDS, MR 3, CT, and a signature.



La grille de vétusté actualisée (**Annexe 1 - Grille de vétusté**), définit pour les principaux équipements et matériaux du bien loué :

- Une durée de vie théorique,
- Des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire,
- Une période de neutralisation durant laquelle le locataire est considéré comme intégralement responsable du paiement des réparations,
- Une quote-part résiduelle correspondant à la part des réparations qui restent à la charge du locataire, lorsque la durée de vie théorique de l'équipement ou du matériau a expiré.

La vétusté ne s'applique pas :

- Aux dégradations volontaires et délibérées (qualifiées d'usage abusif) (*porte défoncée, sanitaire détérioré, papiers peints arrachés ou graffités, vitres cassées...*), étant entendu qu'elles sont strictement caractérisées par la dégradation généralisée des équipements ou des matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement,
- Au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés dans le descriptif de l'état des lieux d'entrée, constatés manquants car perdus ou déposés par le locataire,
- Au défaut de propreté ou d'hygiène élémentaire,
- A l'évacuation des encombrants (*meublier, objets ou déchets laissés dans les lieux*),
- Au défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé,
- Au défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire et pour lequel il est responsable,
- A la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord du bailleur (*ajout ou enlèvement de cloisons, revêtements sols, modification de revêtement de murs, sols et plafonds tels que crépi...*),
- A l'utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation (*atelier, élevage d'animaux, dépôt d'ordures...*).

Dans ce cas, le coût de la remise en état est entièrement à la charge du locataire sortant, sans minoration de coût pour vétusté.

Restent également à la charge du locataire les réparations ayant le caractère de réparations locatives au sens du décret n°87-712 du 26 août 1987.

## **Article 5 – Usage normal**

Les équipements et matériaux du logement dont il est fait un usage normal et qui sont maintenus en bon état d'entretien courant et de réparation, ne font pas l'objet de travaux de remise en état pendant leur durée de vie théorique.

Au-delà de leur durée de vie théorique, les équipements et matériaux ne sont pas systématiquement remplacés dès lors qu'ils ne sont pas dégradés.

Le coût de la remise en état des équipements et matériaux dégradés par vétusté et /ou ayant fait l'objet d'un usage normal est entièrement à la charge du bailleur.

## **Article 6 – Usage anormal**

L'usage anormal correspond à tout ce qui ne peut pas être assimilé à un usage normal et est caractérisé par des dégradations de type accidentel (négligence ou défaut d'entretien) et n'ont pas de caractère délibéré ou volontaire.

Le coût de remise en état est partagé entre le bailleur et le locataire.

Handwritten notes and initials: "HOF", "MR", "4", "CS", "MD", "CT".

La vétusté s'applique (**Annexe 1 - Grille de vétusté**).

Le coût de remise en état à la charge du locataire sortant, est minoré selon les modalités suivantes.

### 6.1 Durée de vie théorique

La durée de vie théorique (en années) est définie au regard des caractéristiques des équipements et des matériaux. Elle tient compte du caractère « durable » et de l'évolution des natures des équipements et des matériaux installés dans les logements.

### 6.2 Coefficients d'abattement forfaitaire annuels

Les coefficients d'abattement forfaitaire annuels sont définis en fonction des caractéristiques des équipements et matériaux et correspondent à un taux d'usure naturelle (perte de valeur).

Certains équipements et matériaux, considérés comme « durables » ont des coefficients d'abattement constants pendant toute la durée de vie théorique (hors période de neutralisation).

Pour d'autres, deux coefficients d'abattement s'appliquent successivement. Le pourcentage est plus faible les premières années, puis plus élevé sur la seconde partie de vie, pour tenir compte de la perte de valeur accentuée, due au vieillissement.

Toute année commencée est considérée comme échue pour l'application du coefficient d'abattement.

### 6.3 Période de neutralisation

La période neutralisation correspond à la période durant laquelle le coût de la remise en état des équipements et des matériaux est entièrement à la charge du locataire.

Durant cette période, l'équipement ne subit pas de perte de valeur dans la mesure où son usure naturelle n'a, en quelque sorte, pas encore débuté.

### 6.4 Quote part résiduelle

La quote-part résiduelle est la valeur minimum résiduelle définie pour certains types d'équipements et matériaux, une fois leur durée de vie théorique expirée.

Lorsqu'une quote part résiduelle existe, le pourcentage du montant des travaux de remise en état correspondant, est à la charge du locataire.

**Prise en charge du coût de la remise en état, selon la vétusté et l'usage fait par le locataire des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement et ses annexes :**

Usage	Application		Coût de la remise en état
	du taux de vétusté	de la mutualisation et de la quote-part résiduelle	
Normal	Non	Non	100 % bailleur
Anormal	Oui	Oui	Locataire / bailleur
Abusif = dégradations volontaires et délibérées	Non	Non	100 % locataire

RC MR CB  
ND 5  
DD COT

## **Article 7 – Point de départ de la vétusté**

Le point de départ de la vétusté correspond :

- Soit, à la date de la première mise en location,
- Soit, à la date à laquelle a été exécutée la dernière intervention par le bailleur, telle qu'elle apparait sur la fiche technique du logement,
- Soit, à la date de départ du précédent locataire, lorsqu'il a lui-même procédé à la réfection.

A défaut de connaître la date d'installation ou de remplacement de l'équipement ou du matériau, le point de départ de la vétusté est égal à la date de mise en service du logement.

## **Article 8 – Calcul des indemnités locatives**

Il est rappelé que la Loi, ainsi que la jurisprudence, constante en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives, qui trouve son origine dans une référence de prix, formalisée par un bordereau des indemnités locatives.

Par conséquent, il ne peut donc être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité.

L'indemnité demandée au locataire sortant a pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi, du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations.

## **Article 9 – information du locataire**

Le présent accord est disponible sur le site Orvitis.fr. Il est consultable sur demande, au siège d'Orvitis et en agences.

Une information sera faite aux locataires présents.

Le locataire sortant est informé de l'application d'une grille de vétusté ayant fait l'objet d'un accord collectif, dans l'accusé réception de la lettre de congé.

## **Article 10 – Modalités de suivi de l'accord**

L'évaluation de la mise en œuvre du présent accord est réalisée dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

## **Article 11 - Contestations**

Le bailleur s'engage à répondre par écrit aux questions et contestations que les locataires (ou les associations de locataires dûment mandatées par ceux-ci) seraient amenés à lui soumettre dans le cadre de la procédure d'état des Lieux.

Il est rappelé qu'en cas de litige relatif à l'état des lieux, chaque partie a la faculté de saisir la Commission Départementale de Conciliation de Côte-d'Or, conformément à la législation en vigueur.

RG HR CB  
HDF 6  
DO COT

## Article 12 – Durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée de 4 ans.

A l'issue de cette période, il est renouvelable annuellement par tacite reconduction, sauf demande de modification ou dénonciation par la majorité des signataires, 6 mois avant son échéance et continue à produire ses effets tant qu'un nouvel accord n'est pas conclu.

Fait à DIJON, le 24 juin 2020

Pour Monsieur Yves GROSPRETRE  
Président de la CNL 21

M. Robert MONNERET



Pour Madame Odette MAIREY  
Présidente de l'UFC Que Choisir

Monsieur Pierre GUILLE  
Vice-Président de l'UFC Que Choisir



Monsieur Hassan DJAMA IDLEH  
Président de l'UDCSF 21




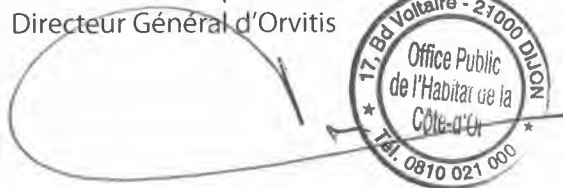
Pour l'AFOC 21  
Monsieur Christian MULLER



Monsieur David DEMEY  
Président de la CLCV-UD21



Monsieur Christophe BERION  
Directeur Général d'Orvitis



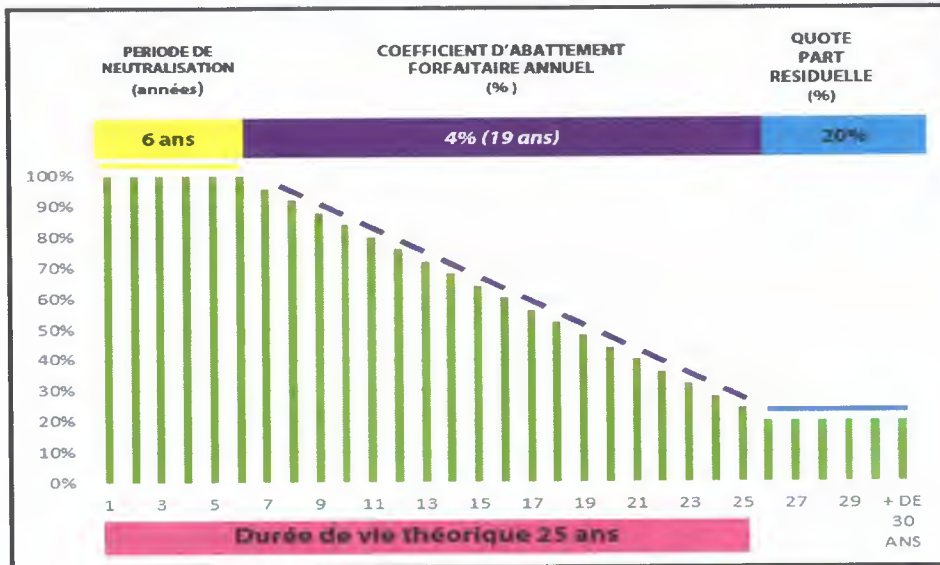
17, Bd Voltaire - 21000 DIJON  
Office Public  
de l'Habitat de la  
Côte-d'Or  
Tél. 0810 021 000



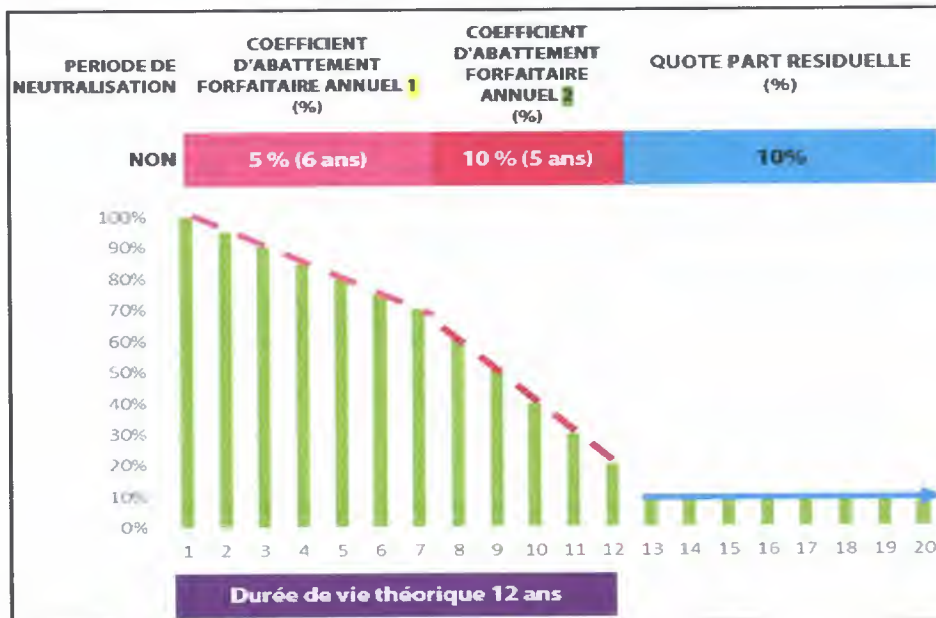
Désignation équipements / matériaux	Durée de vie théorique (années)	Période de neutralisation (années)	Coefficients d'abattement forfaitaire annuels (en %)	Quote part résiduelle (en %)
<b>REVETEMENTS MURAUX</b>				
Papier peint - peinture - toile de verre - crépi - placo plâtre	9 ans		5 % (4 ans) puis 16 % (4 ans)	
Revetements muraux souples (plastique) type "taradouche"	15 ans	3 ans	5% (8 ans) puis 10% (4 ans)	10%
Faïence murale - murs béton - agglo Revetements muraux rigides dont revêtements résine	20 ans	8 ans	5% (8 ans) puis 10% (4 ans)	10%
<b>REVETEMENTS DE SOL</b>				
Moquette / aigüilleté Sol revêtements plastiques + Dalfex	12 ans		5% (6 ans) puis 10% (5 ans)	10%
Sol parquet stratifié	15 ans	3 ans	5% (8 ans) puis 10% (4 ans)	10%
Sol parquet massif (bois) Sol carrelage ou béton	25 ans	6 ans	4% (19 ans)	20%
<b>EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS DE PLOMBERIE SANITAIRE</b>				
Meuble sous évier bois	10 ans	2 ans	10 % (8 ans)	10%
Tablier baignoire bois	10 ans	3 ans	10 % (4 ans) puis 15% (3 ans)	
Evier inox Meuble sous évier PVC	15 ans	3 ans	5% (8 ans) puis 10% (4 ans)	10%
Tablier baignoire PVC	15 ans	7 ans	10% (8 ans)	10%
Robinetterie	15 ans	9 ans	10% (1 an) puis 15% (5 ans)	
Evier résine	20 ans	4 ans	5% (16 ans)	15%
Equipements sanitaires en acrylique	20 ans	5 ans	5% (15 ans)	20%
Equipements sanitaires en céramique ou en tôle émaillée Evier céramique	30 ans	11 ans	4% (19 ans)	20%
Meuble sous évier métallique Tablier baignoire métallique	30 ans	13 ans	5% (17 ans)	10%
<b>EQUIPEMENTS ELECTRIQUES</b>				
Visiophone - Interphone - Thermostat	15 ans	6 ans	10% (9 ans)	
Tableau électrique - disjoncteur - contacteur jour/nuit	20 ans	11 ans	10% (9 ans)	
Convecteur électrique	20 ans	6 ans	5% (10 ans) puis 10% (4 ans)	
<b>EQUIPEMENTS ELECTROMENAGERS</b>				
Appareils électroménagers	10 ans	3 ans	10% (4 ans) puis 15% (3 ans)	
<b>EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE</b>				
Chaudière individuelle - chauffe-eau gaz - chauffe bains - cumulé électrique - Pompe à chaleur	15 ans	6 ans	10% (9 ans)	
Robinet de radiateur - Robinet thermostatique	20 ans	8 ans	5% (8 ans) puis 10% (4 ans)	10%
<b>EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS DE VENTILATION ET VMC</b>				
Bouche d'extraction - entrée d'air	15 ans	6 ans	10% (9 ans)	
<b>EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS DE MENUISERIE</b>				
Store intérieur	10 ans	3 ans	10% (4 ans) puis 15% (3 ans)	
Mécanisme volets roulants Meubles de cuisine	15 ans	6 ans	10% (9 ans)	
Serrures - crémones	15 ans	4 ans	5% (4 ans) puis 10% (7 ans)	
Jalousies, persiennes PVC	15 ans	5 ans	5% (4 ans) puis 10% (6 ans)	10%
Jalousies, persiennes en bois - Volet PVC - Volet bois - Tablier volet roulant PVC - Porte de placard	20 ans	8 ans	5% (8 ans) puis 10% (4 ans)	10%
Jalousies, persiennes métal - Tablier volet roulant métal - Tablier volet roulant bois	30 ans	13 ans	5% (17 ans)	10%
<b>EQUIPEMENTS ET MATERIAUX SANS VETUSTE</b>				
Vitrés, cloisons, menuiseries extérieures, porte palière, portes intérieures, cheminées à feu ouvert, radiateurs fonte acier et convecteurs (non électriques), tuyauteries d'alimentation et d'évacuation et leurs fixations, petits équipements électriques, boîte aux lettres.				

**Exemples de courbe représentant la durée de vie théorique d'équipements et matériaux, conformément à la grille de vétusté :**

**Sol carrelage - béton - parquet massif**



**Sol en revêtements plastiques ou "dalflex"**



**Revêtement mural en papier peint - peinture - toile de verre - placo plâtre**

