

ACCORD PORTANT SUR LA GRILLE DE VETUSTE
A L'OPH DU PAYS DE MONTEREAU

Entre d'une part, l'OPH DU PAYS DE MONTEREAU - CONFLUENCE HABITAT, dont le siège social est situé au 45 Square Beaumarchais - 77130 Montereau-Fault-Yonne, représenté par sa Directrice Générale, Madame Agnès CHAROUSSET, et,
d'autre part, les Associations de locataires représentées au Conseil d'Administration de l'OPH DU PAYS DE MONTEREAU - CONFLUENCE HABITAT :

Article 1 – OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 42 alinéa 2 de la loi N° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée sur l'ensemble des logements gérés par l'OPH DU PAYS DE MONTEREAU - CONFLUENCE 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 de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement
- le barème de détermination de la valeur des éléments neufs

Article 2 – ETATS DES LIEUX

Conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, les états des lieux d'entrée et de sortie sont établis contradictoirement entre les représentants de CONFLUENCE HABITAT. et le locataire éventuellement assisté d'une personne de son choix.

Ils devront également prévoir la visite des locaux annexes (cave, parking, etc...)

En cas d'absence du locataire, après mise en demeure restée sans effet, dans un délai de 8 jours, l'état des lieux est établi par huissier de justice. Les frais d'huissier sont supportés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

La remise des clés coïncide avec la signature des états des lieux.

A la demande du locataire sortant ou de l'OPH DU PAYS DE MONTEREAU - CONFLUENCE HABITAT, ce dernier s'engage à établir un pré-état des lieux dit « Visite Conseil », ce document n'ayant qu'une valeur indicative et ne pouvant se substituer à l'état des lieux définitif de sortie.

Article 3 – CHAMP D'APPLICATION ET INFORMATION DU LOCATAIRE

Les clauses de cet accord s'appliquent aux contrats de location en cours et aux nouveaux contrats.

Un exemplaire du présent accord ainsi qu'un exemplaire du barème des indemnités pour vétusté seront remis au nouveau locataire lors de la signature du bail et au locataire en place lors de l'accusé réception de son congé.

AL LC
KL

Article 4 – DEFINITION DES NOTIONS DE VETUSTE ET DE DEGRADATION

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

A contrario, les dégradations, qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, 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 le logement, sauf à avoir lui-même été indemnisé par lesdites dégradations.

Restent également à la charge du locataire :

- les réparations ayant le caractère de réparations locatives, tel que précisé dans le décret 87-712 du 26 août 1987, et ne figurant pas dans le barème des indemnités de remise en état des logements,
- la totalité de la remise des lieux en l'état initial lorsque ceux-ci ont subi des transformations, sans l'accord écrit de CONFLUENCE HABITAT., mettant en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, ou bien constituant une transformation de la chose louée
- la totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène ou de débarras des lieux loués (art. 7- f – de la loi 89-462 du 6 juillet 1989)

Article 5 – APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE, EN CAS DE DEGRADATION

En cas de dégradations par le locataire sortant (usage abusif), pendant la date comprise entre l'établissement de l'état des lieux d'entrée et la date d'établissement de l'état des lieux de sortie, les abattements pour vétusté sont applicables aux divers éléments de la chose louée. Sauf pour la période de Franchise dite « la durée de neutralisation », le locataire prendra en charge l'intégralité du remplacement usage anormal avéré.

Les éléments sur lesquels s'appliquent les abattements pour vétusté sont ceux mentionnés dans la grille figurant à l'article 8 du présent accord. Les prestations complémentaires ne figurant pas dans cette grille (voir annexes) seront facturées au taux horaire ou sur devis.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des éléments considérés et par référence à une durée de vie théorique figurant dans la grille de vétusté.

La durée de vie théorique des équipements est établie par l'un des éléments suivants :

- la facture justificative
- tout document contradictoire établi en cours de bail
- la mention « neuf » portée sur l'état des lieux d'entrée contradictoire, justifiable sur demande du locataire dans les trois mois suivant l'état des lieux
- la date de construction ou de réhabilitation de l'immeuble

Cas particulier :

Dans le cas de dégradations caractérisées –dégradations volontaires ou disparitions d'élément –, l'abattement pour vétusté ne s'applique pas.

Article 6 – FRANCHISE – PERIODE DE NEUTRALISATION

Pendant les premières années d'utilisation normale à compter de l'état des lieux d'entrée ou de leur installation, les équipements ne doivent pas subir de détérioration. Il est donc prévu une période de franchise pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté. Le locataire prendra à sa charge l'intégralité du remplacement d'un équipement ayant subi un usage anormal avéré.

Article 7 – QUOTE PART RESIDUELLE

Au-delà de la durée vie théorique figurant dans la grille de vétusté à l'article 9, seule la quote-part résiduelle sera appliquée au locataire.

KL CC
KL

Article 8 – DETERMINATION ET BAREME DES INDEMNITES

Le montant à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille figurant à l'article 9 et des tarifs des composants en vigueur établi par CONFLUENCE HABITAT se trouvant dans l'annexe.

Ce barème de prix est établi sur la base des prix résultant des appels d'offres passés par CONFLUENCE HABITAT. Il est indexé au 1er janvier de chaque année, en fonction des actualisations des prix des marchés et de l'évolution des équipements.

Article 9 – ABATTEMENTS POUR VETUSTE APPLICABLES EN CAS DE DEGRADATIONS

Catégorie d'ouvrage		Durée de vie théorique	Période de neutralisation (Franchise)	Quote part Résiduelle	Taux de vétusté
		(en année)	(en année)	(en %)	(en %/an)
Electricité	Tableau électrique Disjoncteur	20	5	10%	10%
	Appareillage électrique (Prise, interphone, sonnette, interrupteur ...)	10	5	10%	8%
	Bouche de VMC	5	1	10%	10%
	Ballon d'eau chaude	10	5	10%	9%
	Convecteurs	11	5	10%	12%
Menuiserie et fermeture	Menuiserie PVC	15	3	10%	8%
	Menuiserie métallique	20	5	10%	6%
	Menuiserie bois et Alu (hors meuble sous evier)	20	5	10%	6%
	Porte palière	20	5	10%	6%
	Porte intérieure	20	5	10%	6%
	Quincaillerie et serrurerie	10	3	10%	13%
	Volet roulant	10	4	10%	12%
	Volet classique et persienne	15	5	10%	12%
	Placards	15	5	10%	12%
	Mécanisme volet roulant	10	4	10%	14%
Plomberie et Sanitaire	Appareil sanitaire (Evier, Bac à douche, baignoire, cuvette wc)	20	5	10%	6%
	Meuble sous évier et tablier de baignoire	10	3	10%	13%
	Plomberie (canalisations apparentes et siphon)	10	3	10%	13%
	Plomberie (robinetterie et accessoires)	15	5	10%	6%
	Abattant	2	1	10%	6%
	radiateurs	20	10	10%	15%
	Chaudière individuelle	15	3	10%	13%
Sol	Revêtement sol souple, plinthe bois et parquet flottant	10	2	10%	12%
	Parquet collé, carrelage et plinthe	30	5	10%	6%
Mur et Plafond	Carrelage et faïence	20	5	10%	6%
	Peinture et papiers peints	7	1	10%	15%
Autres	Balcon et garde corps	30	10	10%	6%
	boite aux lettres	5	2	10%	3%
	portail cloture/Grillage	20	5	10%	6%
	escalier	30	10	10%	6%

KL LC

Article 10 – SUIVI DE L'ACCORD

La grille de vétusté a été validée par les associations de locataires « C.N.L. et C.G.L. » lors du conseil de Concertation Locative.

Article 11 – DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée. Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux autres parties. La dénonciation prend effet à l'expiration du troisième mois qui suit la réception de la lettre recommandée. L'accord continue, néanmoins de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer, ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Cet accord entre en vigueur à la signature des parties :

- par le Directeur Général de CONFLUENCE HABITAT.
- et les représentants des locataires au Conseil d'Administration pour la CNL et CGL.

**Fait en 3 exemplaires
A Montreuil le**

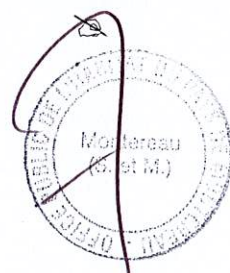
Le Président de la C.N.L.
Lahcen CHKIF



Administrateur de la C.G.L.
Kamel LEBAN



La Directrice de Confluence Habitat
Agnès CHAROUSSET



ANNEXE

Indications de tarifs pour la grille de vétusté :

ELECTRICITÉ		
APPAREILLAGE	Unité	TTC
FICHE DCL	U	10 €
POT CENTRE ECLAIRAGE DCL	U	25
DOUILLE	U	10
REGLETTE NEON	U	45
NEON	U	10
INTERRUPTEUR	U	30
PRISE	U	14
PRISE TV OU SAT	U	16
PRISE TEL	U	16
PRISE INTERNET RJ 45	U	20
SONNETTE	U	43
INTERPHONE COMBINÉ AUDIO	U	60
INTERPHONE COMBINÉ AUDIO VIDEO	U	180
THERMOSTAT PROGRAMMATION ELECTRONIQUE	U	100
REFIXATION PC	U	6
DEPOSE INSTALLATION SUP OU NON CONFORME	U	25
DETECTEUR DE FUMEE	U	40
TABLEAUX ELECTRIQUE	Unité	TTC
DISJONCTEUR	U	145
PORTE DE TABLEAU	U	35
CONVECTEURS	Unité	TTC
RADIATEUR A PANNEAUX RAYONNANT		198
RADIATEUR A CHALEUR DOUCE	U	309
SECHE SERVIETTE	U	200
AUTRES	Unité	TTC
MOULURE (baguette,raccord,angle)	ML	12
REPARATION POINT LUMINEUX	U	22
BADGE	U	10
BIP	U	35

Handwritten signature and initials: "MHL CC"

PLOMBERIE		
LIBELLE DETAILLE DES PRESTATIONS EN PLOMBERIE	Unité	TTC
DEPOSE D'INSTALLATION NON CONFORME (DEPOSE DE ROBINET AUTO-PERCEUR)	U	99
FLEXIBLE DE DOUCHE ET POMMEAU CHROME, FLEXIBLE METALLIQUE DOUBLE TRESSAGE, 1750 MM	U	40
MITIGEUR EVIER OU MELANGEUR	U	154
MITIGEUR BAIN DOUCHE OU MELANGEUR	U	165
ENSEMBLE MITIGEUR LAVABO AVEC TIRETTE ET SYSTEME DE VIDAGE OU SUR MELANGEUR	U	127
ROBINET SIMPLE PUISAGE EC OU EF DE LAVABO	U	37
TETE DE ROBINETTERIE	U	28
ROBINET DROIT OU EQUERRE 12/17	U	91
BOUCHON ET CHAINETTE POUR EVIER	U	29
MOUSSEUR TOUS TYPES	U	15
VIDAGE EVIER 1 BAC	U	28
VIDAGE EVIER 2 BACS	U	11
SIPHON EVIER	U	61
VIDAGE LAVABO OU BIDET	U	39
SIPHON LAVABO OU BIDET	U	17
VIDAGE BAIGNOIRE	U	50
SIPHON BAIGNOIRE	U	17
ABATTANT DOUBLE WC BLANC EPAIS RIGIDE (FILM PLASTIQUE EN PLACE)	U	50
MECANISME DE CHASSE COMPLET	U	55
BOUTON DE TIRAGE CHASSE D'EAU	U	9
COUVERCLE DE RESERVOIR DE CHASSE	U	33
REFIXATION CUVETTE WC	U	24
LAVABO SUR COLONNE	U	200
COLONNE LAVABO SEULE	U	48
REFIXATION DE LAVABO	U	22
BAIGNOIRE ACRYLIQUE BLANCHE DE 140 A 175 CM DE LONG	U	357
FAÇADE DE BAIGNOIRE TOUTES DIMENSIONS 1 FACE	U	61
FAÇADE DE BAIGNOIRE TOUTES DIMENSIONS 2 FACES	U	25
REFIXATION DE TABLIER DE BAIGNOIRE	U	36
REMPLACEMENT ENSEMBLE COMPLET EVIER+MEUBLE+MITIGEUR COMPRENANT UN EVIER INOX 2 BAC 18/10E+	U	400
EVIER INOX 1 BAC 18/10E - JUSQU'A 100 CM	U	97
EVIER INOX 2 BAC 18/10E - JUSQU'A 120 CM	U	113
CUISINETTE 120 X 60 X 90 CM COMPRENANT 1 EVIER INOX, 2 PLAQUES ELECTRIQUES, MEUBLE STRATIFIE SOUS	U	347
MEUBLE SOUS EVIER JUSQU'A 1,20 M MELAMINE BLANC, 2 PORTES, 1 ETAGERE, CHARNIERES INVISIBLES	U	150
REMPLACEMENT DE GROUPE DE SECURITE SUR BALLON	U	48
REMPLACEMENT DE SIPHON DE BALLON	U	22
DETARTRAGE D'APPAREIL SANITAIRE	U	17
ALIMENTATION COMPLETE POUR LAVE-LINGE OU LAVE-VAISSELLE EN PIECES HUMIDES	U	121
EVACUATION COMPLETE POUR LAVE-LINGE OU LAVE-VAISSELLE EN PIECES HUMIDES	U	58
BOUCHE D'EXTRACTION VMC AUTO-REGLABLE SELON EXISTANT	U	28
BOUCHE D'EXTRACTION VMC HYRO-REGLABLE	U	61
GRILLE DE VENTILATION PVC	U	14
REMPLACEMENT DE ROAI	U	80
NETTOYAGE BOUCHE OU GRILLE VMC OU ENTREE D'AIR	U	10

KL LC

PEINTURE		
LESSIVAGE PLAFOND	Unité	TTC
CUISINE	U	25 €
LESSIVAGE MURS/ PLAFONDS/BOISERIES ET METALLERIE		
CUISINE	U	65 €
PEINTURE PLAFONDS		
CUISINE	U	86 €
ENTRÉE	U	47 €
DÉGAGEMENT	U	61 €
WC	U	20 €
SÉJOUR	U	198 €
CHAMBRE	U	127 €
SB	U	38 €
CELLIER		
PEINTURE MURS/ BOISERIES ET METALLERIE		
CUISINE	U	152 €
ENTRÉE	U	110 €
DÉGAGEMENT	U	162 €
WC	U	72 €
SÉJOUR	U	220 €
CHAMBRE	U	190 €
SB	U	142 €
CELLIER	U	44 €
REFECTION/RECOUVREMENT REVETEMENT SOLS		
CUISINE	U	204 €
ENTRÉE	U	64 €
DÉGAGEMENT	U	231 €
WC	U	33 €
SÉJOUR	U	446 €
CHAMBRE	U	255 €
SB	U	176 €
CELLIER	U	116 €
REMPLACEMENT FAIENCE		
FAIENCE	M²	71 €
	U	30 €
CARRELAGE	M²	77 €
DÉPOSE REVETEMENTS SPECIAUX		
PARQUET	M²	5 €
DALLES PLAFOND	M²	4 €
MOQUETTE	M²	3 €
CRÉPI	M²	5 €
DÉCAPAGE		
SOL THERMOPLASTIQUE	M²	7 €
PARQUET ET VITRIFICATION	M²	15 €
RÉAGRÉAGE	M²	6 €
BOUCHEMENT D'UN TROU CLOISON	U	110 €
BOUCHEMENT DE TROU DE CHEVILLE	U	5 €

KL LC

AUTRES		
ENTRETIEN JARDIN	M²	5 €
TAILLE DES HAIES	ML	10 €
NETTOYAGE LOGT (vitres,menuiserie,sols, sanitaires)	U	200 €
DEBARRAS ENCOMBRANT LGT/CAVE	M3	60 €

MENUISERIES		
DEPOSE ET REVISION DE MENUISERIES		
REVISION DE PORTE PALIERE	U	110
REVISION DE PORTE INTERIEURE	U	55
REVISION DES PORTES D'UN PLACARD	U	44
DETALONNAGE DE PORTE BOIS	U	11
REFIXATION DE PAUMELLE (Y COMPRIS DEGONDAGE, REMISE EN PLACE, MISE EN JEU ET REGLAGE)	U	17
REVISION DE VOLETS ROULANTS ALU OU PVC OU BOIS	U	132
REMPLACEMENT DE LAME DE VOLETS ROULANTS PVC	U	44
REMPLACEMENT DE MANIVELLE DE TREUIL	U	55
REMPLACEMENT VOLETS ROULANTS LAMES PVC	M ²	440
REMPLACEMENT DE PERSIENNE PVC	M ²	308
REMPLACEMENT DE JALOUSIE PVC	M ²	308
REMPLACEMENT DE TRINGLE DE GUIDAGE DE JALOUSIE	U	28
REMPLACEMENT PORTE DE PLACARD COULISSANTE PAR VANTAUX	U	156
BOUCHEMENT DE TROUS DANS PORTE INTERIEUR	U	45
BLOC-PORTES		
BLOC-PORTE PALIERE LOGEMENT EN REMPLACEMENT (BATI.TYPE RENO.) (DIM.0,93*2,04HT) : F ET P ENSEMBLE COMPLET	U	1320
BLOC-PORTE INTERIEUR DE DISTRIBUTION ALVEOLAIRE ISOPLANE TOUTES DIMENSIONS (0,63 A 0,83)	U	252
FERMETURES ET SERRURES-QUINCAILLERIE		
SERRURE 3 POINTS ENCASTREE	U	300
PORTE INTERIEURE ALVEOLAIRE ISOPLANE TOUTES DIMENSIONS - QUINCAILLERIE NEUVE	U	120
BEQUILLES DOUBLE POUR POIGNEE A TIRAGE ANODISE, MONTEES SUR PLAQUE DE PROPLETE .	U	45
REPRODUCTION DE CLEFS SUR ORGANIGRAMME TOUS MODELES - A L'UNITE (PORTE PALIERE, ...)	U	38
CYLINDRE EUROPEEN HAUTE SECURITE, POUR PORTE PALIERE SELON EXISTANT	U	130
CYLINDRES STANDARD	U	33
REMPLACEMENT D'UNE BEQUILLE DOUBLE SUR PLAQUE DE PROPLETE	U	25
REMPLACEMENT DE BARRE DE SEUIL METALLIQUE COLLEE	U	44
REMPLACEMENT DE BUTEE DE PORTE	U	11
REMPLACEMENT D'UN ENTREBAILLEUR DE FENETRE TOUS MODELES	U	55
REMPLACEMENT DE JUDAS OPTIQUE POUR PORTE PALIERE METALLIQUE	U	33
REMPLACEMENT DE MORAILLON DE PORTE DE CAVE	U	44
REMPLACEMENT PETITES QUINCAILLERIES (GALETS, BUTEES, ETC....)	U	39
REMPLACEMENT DE PAUMELLE TOUS MODELES	U	28
REMPLACEMENT DE PORTE DE BOITE AUX LETTRES TOUS TYPES SERRURE 3 POINTS	U	165
REMPLACEMENT DE SERRURE DE BOITE AUX LETTRES	U	66
REMPLACEMENT DE BOITE AUX LETTRES INDIVIDUELLE EXTERIEURE TOUS MODELES	U	308
REMPLACEMENT DE BEC DE CANE POUR SERRURE A LARDER	U	22

KL LC