

**GRILLE DE VETUSTE
ET
BAREME DE L'INDEMNITE DE REMISE EN ETAT
DES LOGEMENTS DE LA SAIEM IDEHA**

Article 1 : Objet, champ d'application et durée 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, sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré par la SAIEM IDEHA :

1. les notions de vétusté, de dégradation, de franchise et de valeur résiduelle,
2. la grille de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement,
3. les travaux et réparations répercutables aux locataires en suite de leur départ.

Le présent accord s'applique aux contrats en cours et à tout nouveau contrat.

Il est conclu pour une durée indéterminée. Mais il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chacune des autres parties.

Néanmoins, l'accord continue à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord dans la durée maximale d'un an suivant réception du courrier de dénonciation.

Article 2 : Etats des lieux

En application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, les états des lieux d'entrée et de sortie sont établis contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire. La visite comprend le logement objet du contrat de location et toutes ses annexes (parking, caves, garages ...).

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

Article 3 : Information du locataire

Le présent accord est annexé à chaque nouveau bail et est communiqué à tous les locataires déjà titulaires d'un contrat de bail.

A la réception du congé, la SAIEM IDEHA remet au locataire sortant un exemplaire du présent accord.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, contribuent également à l'information des locataires sur cet accord.

Article 4 : Définition des notions de vétusté, usage normal, usage anormal, dégradations, franchise et valeur résiduelle

Vétusté : au sens de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté résulte de l'usure normale liée à l'utilisation prolongée de la chose louée et de ses équipements. Elle s'apprécie en fonction de la date de mise en service de l'équipement considéré et reste à la charge du propriétaire.

L'usage normal : l'usage normal des éléments du logement et de ses équipements consiste à procéder régulièrement à leur entretien courant et à effectuer les réparations locatives définies par le Décret 87-71 du 26 Août 1987. Dans ce cas, l'usure constatée correspond à de la vétusté.

Usage anormal : il est fait un usage anormal des éléments du logement et de ses équipements lorsque l'entretien courant régulier et les réparations locatives ne sont pas effectués.

Dégradations : les dégradations sont toutes les détériorations et dommages consécutifs à une mauvaise utilisation des éléments du logement et de ses équipements.

Franchise : période durant laquelle les équipements du bien loué ne subissent pas d'altération. Ainsi, en cas de dégradation d'un équipement durant la période de franchise, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement.

Valeur résiduelle : au-delà de la durée de vie théorique, la plupart des équipements et des matériaux demeure en état de fonctionnement et d'utilisation gardant ainsi une valeur résiduelle. Ainsi, en cas de dégradation, la valeur résiduelle reste à la charge du locataire, sans qu'il soit procédé à un abatement.

Article 5 : Application des abattements pour vétusté en cas de dégradation

Lorsqu'il ressort de la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie que des dégradations ont été commises, des abattements s'appliquent aux divers équipements qui seront remplacés à neuf à la charge du locataire.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge des équipements considérés et de leur durée de vie théorique figurant sur la grille de vétusté.

L'âge des équipements est établi par l'un des éléments suivants :

- facture justificative,
- tout document contradictoire établi en cours de bail,
- la mention « neuf » figurant sur l'état des lieux d'entrée.

A titre exceptionnel (notamment en cas d'acquisition par le bailleur d'un logement déjà occupé), si l'âge d'un équipement ne peut être déterminé, le montant de l'indemnité sera ramené à la valeur résiduelle définie pour l'élément considéré.

Article 6 : Détermination et barème des indemnités

Outre les dégradations, restent également à la charge du locataire :

1. les réparations ayant le caractère des réparations locatives énumérées par le décret 87-712 du 26 août 1987,
2. l'intégralité des frais de remise en état du logement lorsqu'il a subi des transformations sans accord écrit de la SAIEM IDEHA,
3. la totalité des dépenses consécutives à un défaut d'entretien des lieux loués ou à l'évacuation de tout objet laissé par le locataire nécessitant l'intervention d'une entreprise extérieure.

Le montant à la charge du locataire est alors calculé sur la base des devis HT établis pour la remise en état des équipements dégradés si les travaux ne sont pas faits et sur la base des factures TTC si les travaux sont effectués.

Toutefois, en l'absence de tout devis ou facture, IDEHA se réserve le droit d'imputer une indemnité forfaitaire (main d'œuvre comprise) basée sur les bordereaux de prix en vigueur négociés avec les entreprises au moment de l'établissement du solde de tout compte.

Article 7 : Abattements pour vétusté applicables en cas de dégradations

EQUIPEMENTS	DUREE DE VIE	FRANCHISE	ABATTEMENT PAR ANNEE	VALEUR RESIDUELLE
Peinture, papier, trame	7 ans	2 ans	15 %	5 %
Moquette, aiguilleté	13 ans	2 ans	8 %	5 %
Carrelage	30 ans	10 ans	4 %	10 %
Parquet traditionnel	30 ans	10 ans	4%	10%
Parquet flottant	15 ans	5 ans	8 %	10 %
Revêtement plastique	10 ans	3 ans	11 %	10 %
Faïence murale	20 ans	10 ans	7 %	20 %
Menuiserie intérieure	30 ans	10 ans	4 %	10 %
Menuiserie extérieure	20 ans	10ans	8%	20%
Serrurerie, quincaillerie	15 ans	5 ans	9 %	10 %
Robinetterie	15 ans	5 ans	9 %	10 %
Plomberie	15 ans	5 ans	9 %	15 %
Lavabo – baignoire	25 ans	20 ans	4 %	20 %
Evier grès	30 ans	10 ans	4 %	20 %
Evier inox ou résine	25 ans	20 ans	4 %	20 %
Ch chauffe-eau individuel / Ballon d'eau chaude	10 ans	3 ans	12 %	15 %
Chaudière individuelle	15 ans	3 ans	7 %	15 %
Persiennes PVC ou bois	15 ans	5 ans	8 %	10 %
Persiennes métalliques / Volets bois	30 ans	10 ans	4 %	10 %
Volets roulants	15 ans	3 ans	8 %	10 %
Convecteurs électriques / Panneaux rayonnants	15 ans	5 ans	11 %	10 %
Radiateurs électriques à inertie	20 ans	5 ans	5 %	20 %
Radiateurs	25 ans	5 ans	4 %	20 %
Stores de fenêtre de toit	10 ans	3 ans	10 %	20 %
Vanne thermostatique	10 ans	2 ans	11 %	10 %
Réseau électrique (inclus tableau, interphonie)/ Prises et Interrupteurs	15 ans	5 ans	5 %	15 %
Meuble sous évier	10 ans	2 ans	10 %	15 %

Article 8 : Suivi de l'accord

Les parties signataires conviennent de réunions périodiques afin de vérifier la mise en place de l'accord et déceler les difficultés d'application éventuelles.

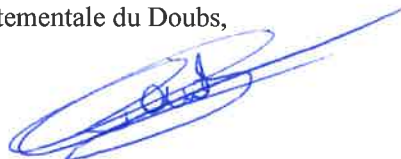
L'initiative de ces rencontres appartient à l'une ou l'autre des parties, l'ensemble des signataires étant alors dûment convoqué.

LE PRESIDENT,



M. Claude LIEBUNDGUTH

Pour la CSF,
La Présidente de l'Union
Départementale du Doubs,



Mme Catherine CONAT

Le Représentant des locataires
Au Conseil d'Administration,

M. Djamel BLIZAK



La Représentante des locataires
Au Conseil d'Administration,

Mme Laurie BOUCHOT

