

## **IV – ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX ET LES REPARATIONS LOCATIVES DU 16 JUIN 2021**

### **PREAMBULE**

#### **Article 1 : L'OBJET DE L'ACCORD**

#### **Article 2 : LES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE**

- 2.1 Les obligations du bailleur
- 2.2 Les obligations du locataire

#### **Article 3 : L'ETABLISSEMENT DE L'ETAT DES LIEUX**

- 3.1 Les principes
- 3.2 Les mentions sur l'imprimé d'état des lieux
- 3.3 L'état des lieux du locataire entrant
- 3.4 L'état des lieux du locataire sortant

#### **Article 4 : LE PREAVIS DE DEPART**

- 4.1 Le congé
- 4.2 La « visite conseil »

#### **Article 5 : LA VETUSTE**

- 5.1 La définition de la vétusté
- 5.2 Abattement pour vétusté
- 5.3 Champ d'application de la vétusté
  - 5.3.1 Usage normal : Réparations à la charge du bailleur
  - 5.3.2 Usage anormal : Réparations à la charge du locataire avec abattement
  - 5.3.3 Usage abusif caractérisé : Réparations à la charge du locataire sans abattement

#### **Article 6 : LA FACTURATION**

- 6.1 Les abattements pour vétusté (voir grille de vétusté ci-jointe)
- 6.2 Le bordereau indemnitaire des réparations

#### **Article 7 : REALISATION DES TRAVAUX, AYANT DONNE LIEU A UNE INDEMNISATION, SUITE A UN ETAT DES LIEUX SORTANT**

#### **Article 8 : TRAVAUX EFFECTUES PAR LE LOCATAIRE**

#### **Article 9 : L'INFORMATION DU LOCATAIRE**

#### **Article 10 : LE REGLEMENT DES LITIGES**

#### **Article 11 : DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD**

## ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX ET LES REPARATIONS LOCATIVES

Entre

Advivo, représenté par  
son Président Monsieur Thierry KOVACS et  
son Directeur Général Monsieur Nicolas BERTHON,

D'une part

et

les représentants des associations de locataires affiliés  
CLCV Isère, Indecosa CGT Isère, CGL 38 et les  
administrateurs élus représentant les locataires

D'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit.

### Préambule

Cet accord est le résultat d'un travail commun réalisé en séances du conseil de concertation locative (CCLP) en application des dispositions de l'article 41 de la loi N° 86 1290 du 23 décembre 1986 complété par les articles 41 ter et 42 ter de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989. Le présent accord collectif sera applicable à l'ensemble des locataires d'Advivo garantissant ainsi à tous les locataires quelle que soit l'implantation géographique de leur logement, un traitement uniformisé de la procédure d'état des lieux et une tarification unique des réparations locatives.

### Article 1 : L'OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet :

- de garantir la mise en location de logements en bon état d'usage et de réparations,
- de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement,
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- d'arrêter une grille d'abattements pour vétusté,
- d'établir un bordereau indemnitaire applicable aux réparations locatives
- de mettre sur pied une commission de suivi annuel de l'application du présent protocole dans le cadre du CCLP.

### Article 2 : LES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 (extraits des articles 6 et 7)

#### 2.1 Les obligations du bailleur (Article 6)

Le bailleur est obligé, entre autres :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement,
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement,
- 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.

#### 2.2 Les obligations du locataire (Article 7)

Le locataire est obligé, entre autres :

- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location
- 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 ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (alinéa c).
- 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 87-712 du 26/08/87, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (alinéa d).
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; à 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 (alinéa f).
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et de le justifier lors de la

remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

- A défaut pour le locataire d'avoir rempli ses obligations, l'organisme bailleur pourra lui réclamer le coût du dommage subi correspondant à la perte des loyers et charges locatives dues à l'impossibilité de louer le logement pendant la période des travaux.
- En cas de désaccord, du locataire, celui-ci pourra saisir le CCLP dans les conditions prévues à l'article 9.

## Article 3 : L'ETABLISSEMENT DE L'ETAT DES LIEUX

### 3.1 Les principes

L'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie est obligatoire (Article 3 de la loi du 6 juillet 1989). Il est établi contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire dans un logement et ses annexes entièrement vides de tout meuble et objet. Dans le cas contraire, le locataire s'expose à une facturation. Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix et notamment par un membre d'une association de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine de l'Office.

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'état des lieux est un constat, une description de l'état d'un logement et de ses annexes, vides de toute occupation et bénéficiant de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel, au moment de l'arrivée ou du départ du locataire.

Il doit être le plus précis et le plus détaillé possible, aussi bien en ce qui concerne les éléments et équipements qui doivent être pris en compte que la description de leur état, pour que les états des lieux entrant et sortant soient comparables.

Advivo s'engage à mener une action de formation permanente auprès de tous ses agents appelés à exécuter les états des lieux, pour qu'ils les établissent, quel que soit le logement, avec objectivité et avec le plus de précisions possibles, dans le respect des consignes indiquées dans cet accord.

Un exemplaire papier de l'état des lieux sera imprimé sur place ou déposé sur l'intranet quand celui-ci sera disponible selon le souhait du locataire.

### 3.2 Les mentions sur l'imprimé d'état des lieux

Définitions utilisées et explicitées sur l'imprimé d'état des lieux :

Etat 1 : état neuf.

Etat 2 : bon état d'usage, de réparations et d'entretien.

Etat 3 : usagé ou défraîchi.

Etat 4 : mauvais état d'usage, de réparations et d'entretien (vieillesse et/ou usure accélérée).

Etat 5 : usage abusif caractérisé, équipements perdus ou déposés et transformations (cf : 2.2,f), par le locataire, sans l'accord du bailleur, défaut d'entretien et de propreté, sinistres non réparés. »

Remarque :

- Les états 1, 2 et 3 ne donnent lieu ni à imputation locative, ni à l'obligation de travaux par le bailleur.
- Les états 4 et 5 donnent lieu à une obligation de travaux par le bailleur.
- Le passage d'un état 1 ou 2 à l'entrée dans les lieux à un état 4 à la sortie, donne lieu à imputations locatives sur la base du barème indemnitaire avec application d'abattements tenant compte de la vétusté.
- L'état 5 donne lieu à imputations locatives sur la base du bordereau de prix des réparations sans abattements.

Advivo s'engage à prendre note lisiblement des remarques formulées par le locataire.

### 3.3 L'état des lieux du locataire entrant

L'état des lieux entrant doit être exécuté lors de la remise des clés après la signature du bail et avant toute occupation du logement. Dans ce cas, il reprendra l'état des lieux sortant du locataire précédent en vue de le consulter et l'état des lieux du nouveau locataire sera établi en tenant compte de modifications qui ont pu avoir lieu entre temps.

Le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour notifier à l'OPH par lettre recommandée ou remise en main propre contre récépissé les anomalies non visibles ou des problèmes de fonctionnement d'équipement qui n'auraient pas été décelés lors de son établissement. Ce courrier sera annexé à l'état des lieux entrant.

Pendant le premier mois de la première saison de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux entrant soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

### 3.4 L'état des lieux du locataire sortant

L'état des lieux est un constat, une description de l'état d'un logement et de ses annexes, vides de toute occupation et bénéficiant de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel, au moment de l'arrivée ou du départ du locataire.

Au départ du locataire le logement doit être alimenté en eau, gaz et électricité.

L'état des lieux de sortie doit se faire en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée. Ce rapprochement permettra ainsi de vérifier si le locataire a bien rempli ses obligations d'entretien courant de son logement et des réparations locatives qui lui incombent. Il permettra également de constater les éventuelles dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat.

En cas d'absence du locataire ou du mandataire, ou de refus d'une des parties de signer le document «Etat des Lieux», l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier pour effectuer le constat. Le coût de cette intervention sera payé à frais partagés par moitié pour chacune des parties.

## Article 4 : LE PREAVIS DE DEPART

### 4.1 Le congé

Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant les délais de préavis prévus au bail, soit par une lettre recommandée avec avis de réception, soit contre récépissé.

Advivo accuse réception, par écrit, en joignant une fiche explicative sur les réparations locatives.

Dans le cadre d'une mutation au sein du patrimoine d'Advivo, Advivo fera signer un congé dédit au locataire lors de la signature du nouveau bail. La durée du préavis pour une mutation au sein du patrimoine d'Advivo sera de 15 jours. En cas de non respect de ce délai, le locataire se verra facturer les 15 jours de loyer et charges de son ancien logement ainsi que les jours supplémentaires jusqu'à restitution des clés, le loyer du nouveau logement sera également quittancé pendant cette période.

### 4.2 La « visite conseil »

Pendant la période courant entre l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ et, au plus tard, quinze jours avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, Advivo contactera le locataire en vue de proposer une visite conseil. L'objectif de cette visite est d'indiquer au

locataire sortant les réparations qui resteront à sa charge s'il n'y porte pas remède.

La « visite conseil », réalisée sur un document type, n'a pas de valeur contractuelle et doit être effectuée dans de bonnes conditions.

Les préconisations formulées par les Agents d'Advivo ne peuvent concerner que les désordres apparents lors de la visite du logement qui n'est pas, à ce moment, débarrassé de son mobilier, ainsi que les parties annexes (cave, cellier, grenier, remise...).

Les coûts des réparations pourront être donnés à titre indicatif sur la base du bordereau indemnitaire des réparations.

Un bordereau indemnitaire du coût des réparations peut être consulté à l'agence par le locataire.

Les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de cette visite devront être réalisés dans les règles de l'art. A défaut, les désordres lui seront imputés lors de la sortie.

## Article 5 : LA VETUSTE

### 5.1 La définition de la vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur de même que les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987 dans le cas où elles n'auraient pas été exécutées par le locataire en place ou sortant.

L'usage normal inclut l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire.

### 5.2 Abattements pour vétusté

Les éventuels abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés et selon leur durée de vie, indiquée dans la grille de vétusté jointe en annexe.

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, sous réserve que le bailleur fournisse un justificatif.

### 5.3 Champ d'application de la vétusté

Lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux du locataire sortant, il est procédé à une estimation éventuelle du coût des travaux, en cas de remise en état du logement.

Le coût de ces travaux est pris en charge, en tout ou partie, par le bailleur et/ou le locataire sortant, selon l'état de dégradation constaté qu'il soit occasionné par un usage normal, un usage anormal ou un usage abusif caractérisé.

### 5.3.1 Usage normal : réparations à la charge du bailleur :

Lorsque le locataire en a fait un usage normal et qu'il en a effectué l'entretien courant et / ou les réparations à sa charge, les équipements, revêtements et autres éléments du logement ne font pas l'objet de travaux de remise en état ou de remplacement pendant leur durée de vie théorique, sauf malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Au delà de leur durée de vie théorique, le coût de la remise en état ou de remplacement des équipements, revêtements et autres éléments défraîchis par vétusté est entièrement à la charge du bailleur. Il en est de même pour les travaux occasionnés par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure :

Cette remise en état ou remplacement n'intervient pas dès lors que les équipements, revêtements et autres matériaux du logement sont en état 1- 2 ou 3 (cf. article 3.2).

Au delà de leur durée de vie théorique, le remplacement des équipements et matériaux peut intervenir dès lors qu'ils sont en mauvais état ou dégradés (états 4 et 5).

### 5.3.2 Usage anormal : réparations à la charge du locataire avec abattement au titre de la vétusté :

L'usage anormal, ou usure accélérée, se caractérise par des détériorations de type accidentel, c'est-à-dire sans caractère systématique ou délibéré, des éléments du logement et/ou de ses équipements, sans qu'ils soient rendus inutilisables.

### 5.3.3 Cas où le locataire doit assumer l'intégralité des frais sans abattement pour vétusté :

1°- **Usage abusif caractérisé** : dégradations volontaires et délibérées ou vandalisme d'une ou de plusieurs pièces et/ou des équipements du logement, dégradations dues à un usage au-delà d'un usage normal causant la mise hors d'usage d'éléments ou d'équipements (qui n'auront pas dépassé leur durée de vie de plus de 20 %, telles que :

➤ papiers peints tachés, crayonnés, déchirés sur plusieurs lés ou lés entiers arrachés,

➤ produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols,  
➤ murs avec de nombreux trous non bouchés (les trous correctement rebouchés étant acceptés en nombre limité et à l'emplacement des meubles et des supports),  
➤ éléments d'équipement arrachés ou cassés,  
➤ revêtements de sols arrachés, déchirés, coupés, poinçonnés ou brûlés en de multiples endroits, ...

2°- **Remplacement** d'éléments ou d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur,

3°- Remises en état consécutives à un défaut de propreté, d'entretien et/ou d'hygiène, tels que :

➤ lessivage de peinture en cas de graisse, tâches, salissures,  
➤ nettoyage des bouches de ventilations,  
➤ nettoyage de moquette en cas de tâches,  
➤ débarras d'objets laissés dans les lieux loués, logement et annexes,  
➤ détartrage de la cuvette des WC,  
➤ nettoyage des équipements sanitaires,  
➤ entretien des espaces verts ...

4°- Transformations sans l'accord du bailleur et lorsque celle-ci entraînent un préjudice pour le bailleur et estimé par lui telles que :

➤ installation d'une cuisine équipée,  
➤ Installation, modification ou dépose de cloisons,  
➤ modification des installations électriques, de gaz, de robinetterie, ...  
➤ pose de revêtements ne pouvant être enlevés sans abîmer le support : frissette, crépis, moquette collée, carrelage, faïences,...,  
➤ toute personnalisation, qui empêcherait la relocation : peintures et/ou papiers peints de couleurs criardes, excentriques, ...,

5°- Défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé,

6°- Défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire est responsable mais qu'il n'a pas déclaré.

## Article 6 : LA FACTURATION

### 6.1 Les abattements pour vétusté

Ils se font selon les principes énoncés dans l'article 5.2.

Les abattements peuvent être aussi accompagnés d'une « compensation » dès lors que le locataire a apporté une plus-value dans une ou plusieurs pièces, au regard de l'état des lieux d'entrée.

## 6.2 Le bordereau indemnitaire des réparations

Le montant des réparations mis à la charge du locataire sortant est évalué à l'aide d'un bordereau indemnitaire des réparations. De façon à éviter les disparités en cas de situations comparables, il est convenu d'appliquer un seul bordereau indemnitaire à l'ensemble des réparations effectuées ou commandées par Advivo.

Ce bordereau constitue un maximum qu'Advivo peut réclamer.

Les prix de ce bordereau sont établis selon une moyenne constatée après consultation et mise en concurrence dans le cadre des marchés à bons de commande passés par Advivo.

Pour les murs, la facturation se fera par pan de mur, quand noté usage anormal ou usage abusif caractérisé.

Il sera possible, pour des prestations hors normes ou des équipements non décrits dans le bordereau, de produire des devis ou factures relatifs aux réparations envisagées.

L'actualisation se fera à l'occasion du renouvellement des marchés à bon de commande.

### Article 7 : REALISATION DE TRAVAUX, AYANT DONNE LIEU A UNE INDEMNISATION, SUITE A UN ETAT DES LIEUX SORTANT.

En cas de réparations techniques constatées nécessitant le remplacement de gros équipements sanitaires (lavabo, évier, baignoire, bac à douche, cumulus, radiateurs, sols), Advivo effectuera les travaux correspondants.

Pour les autres réparations (tapisserie, peinture des murs et plafonds et les petites fournitures) un accord pourra être négocié entre le locataire entrant et Advivo.

Sur la base de l'Etat des Lieux Entrant :

- Si des pièces sont notés en état 3 (usagé/défraichi) concernant les tapisseries /peinture, le locataire, s'il le souhaite, peut refaire les embellissements. Dans ce cas, application du barème de remise commerciale de 50 à 70 € par pièce refaite après vérification des travaux effectués dans les règles l'art.

Ces travaux devront être réalisés dans un délai de 2 mois après l'entrée dans les lieux. La participation d'Advivo sera versée au locataire dans un délai maximal de 3 mois après le contrôle de l'exécution des travaux par Advivo.

- Sur la base de l'Etat des lieux sortant du précédent locataire et en amont de la remise en location du logement, si notation des murs et plafonds en état 4 (mauvais état) ou plus, Advivo s'engage à procéder à la remise en état des pièces concernés par la pose de toile de verre ou un autre matériau adapté.

### Article 8 : TRAVAUX EFFECTUES PAR LE LOCATAIRE

Le locataire devra, préalablement aux travaux d'amélioration (remplacement d'éléments existants par des matériaux de qualité supérieure, hors peinture et tapisserie), solliciter par courrier l'accord écrit d'Advivo, et s'engager à réaliser les travaux dans les règles de l'art.

A la demande du locataire et s'il réalise lui-même les travaux, Advivo pourra participer à hauteur de 40 % du coût de remplacement de l'élément par un matériau de même nature (prix bordereau indemnitaire), après avoir vérifié que les travaux ont bien été effectués dans les règles de l'art et procédé à leur évaluation sur la base du prix bordereau correspondant.

Si les travaux sont réalisés par un artisan, Advivo pourra participer à hauteur de 100 % du coût de remplacement de l'élément par un matériau de même nature (prix bordereau indemnitaire), sans dépasser le montant des factures acquittées par le locataire.

Dans les 2 cas les conditions suivantes devront être respectées :

- Le locataire devra être à jour de ses loyers et charges
- Il devra avoir rempli les autres obligations fixées par le bail et le règlement intérieur.
- Un constat contradictoire établira la nécessité des travaux au terme de la période de vétusté.

Lors de la constitution de cet accord un délai de réalisation des travaux sera fixé entre le locataire et Advivo.

La participation sera versée au locataire dans un délai maximal de 3 mois, après contrôle par Advivo de l'exécution des travaux.

### Article 9 : L'INFORMATION DU LOCATAIRE

Un exemplaire du présent accord, sans les annexes, sera remis à tout nouveau locataire, lors de l'établissement de l'état des lieux.

Un exemplaire du document complet sera adressé, dès sa signature, à chaque Président d'Association des locataires auprès d'Advivo.

Un exemplaire du document complet sera à disposition des locataires dans les antennes ou au bureau du Chargé de Clientèle.

Un document synthétique sera conçu par le service communication d'Advivo et après approbation par le CCLP, inséré dans le journal « entrée »

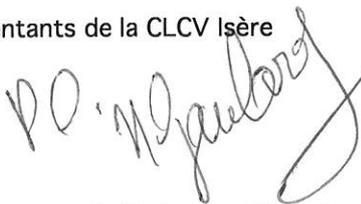
#### Article 10 : LE REGLEMENT DES LITIGES

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira, par écrit, l'antenne Advivo qui assure la gestion de son logement ou l'une des organisations signataires (CLCV, Indecosa CGT Isère, CGL 38) qui en informera le secrétariat du CCLP (assuré par Advivo, service Direction Générale) afin, que ce problème soit inscrit à l'ordre du jour d'un prochain CCLP.

A Vienne, le 16 juin 2021

Pour les associations de locataires

Représentants de la CLCV Isère



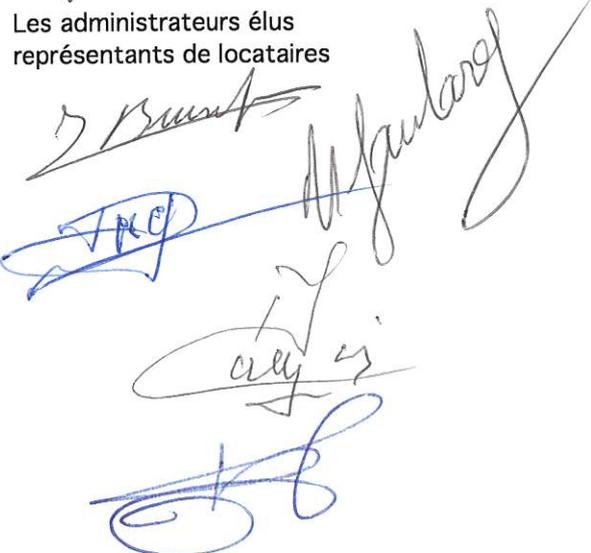
Représentants de l'Indecosa CGT Isère



Représentants de la CGL 38



Les administrateurs élus  
représentants de locataires



#### Article 11 : DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD

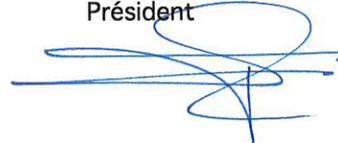
Le présent accord est conclu entre Advivo et les associations représentant les locataires signataires pour une durée de TROIS ANS et prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Il sera reconduit par tacite reconduction annuelle, sauf dénonciation par l'OPH ou par la majorité des Associations signataires SIX MOIS avant son échéance.

Il fera l'objet de bilans intermédiaires annuels ou d'un bilan particulier en cas de dénonciation.

Pour les représentants d'Advivo

Monsieur Thierry KOVACS  
Président



Monsieur Nicolas BERTHON  
Directeur Général



Le locataire  
(Avec mention « lu et approuvé »)

