

Entre,

d'une part, NIEVRE HABITAT, Office Public de l'Habitat de la Nièvre, dont le siège social est situé 1 rue Emile Zola à NEVERS, représenté par sa Directrice Générale, Cécile REMILLIER

d'autre part,

la CNL, association de locataires siégeant au Conseil d'Administration de NIEVRE HABITAT, représentée par son Président, Didier BOUROTTE

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, sur l'ensemble des logements gérés par NIEVRE HABITAT :

- les règles applicables en matière d'établissement d'états des lieux d'entrée et de sortie
- les obligations en matière d'entretien du logement, de ses embellissements et de ses équipements
- la vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement
- la grille de vétusté et ses modalités de mise en oeuvre

Article 2 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements de NIEVRE HABITAT et le lie à l'ensemble de ses locataires. Les clauses de cet accord s'appliquent aux contrats de location en cours et aux nouveaux contrats.

Article 3 – ÉTATS 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 le représentant de NIEVRE HABITAT et le locataire. Le locataire peut se faire assister d'une personne de son choix ou par un représentant d'une association de locataires, représentée au conseil de concertation. Ils devront prévoir également la visite des locaux annexes (caves, garages, emplacement de parking, etc...)

En cas d'absence d'une des parties, après une 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.

A. État des lieux entrant

La remise des clés coïncide avec l'état des lieux entrant. Le locataire dispose d'un délai d'un mois pour notifier par courrier les anomalies et problèmes de fonctionnement non visibles et demander que l'état des lieux soit complété.

af. DB 1

Lors de la première période de chauffe, le locataire dispose d'un mois pour indiquer les éventuels dysfonctionnements et compléter l'état des lieux.

B. Visite conseil

A la demande du locataire sortant ou dans le cadre d'un échange de logement, une visite conseil peut être réalisée par Nièvre Habitat, à titre purement indicatif, pour informer le locataire et lui permettre d'effectuer, s'il le juge préférable, les réparations indiquées. Les préconisations formulées par les collaborateurs de Nièvre Habitat ne peuvent concerner que les désordres apparents lors de la visite du logement. NIEVRE HABITAT pourra refuser ces réparations lors de l'état des lieux sortant, si elles n'ont pas été réalisées correctement.

C. État des lieux sortant

Il sera effectué dans un logement vide de tout meuble et en plein jour. Les relevés des compteurs d'eau chaude ou froide, de gaz et d'électricité seront effectués lors de l'état des lieux et notés sur le document.

Article 4 – INFORMATION DU LOCATAIRE

Un exemplaire du présent accord sera remis au nouveau locataire lors de la signature du contrat et au locataire en place lors de l'accusé réception de son congé. Il sera consultable sur internet et disponibles aux accueils du siège, des agences et auprès des équipes de proximité de Nièvre Habitat.

Article 5 – VÉTUSTÉ

A. Définition de la vétusté

Un décret publié le 31 mars 2016 définit ainsi la notion de vétusté : « 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 ».

La vétusté est donc 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 résultant de malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou cas de force majeure, ou du fait d'un tiers que le locataire n'a pas introduit dans le logement.

Une grille de vétusté définissant la durée de vie et le pourcentage restant à la charge du locataire pour chaque matériau ou équipement, est annexée au présent accord.

B. Champ d'application de la vétusté

Il appartient au locataire d'assurer l'entretien courant et les menues réparations lui incombant en cours de bail et, lors de son départ, de restituer son logement dans l'état où il l'a reçu, à l'exception de la vétusté.

Elle s'applique en cas d'usage anormal, c'est à dire en cas d'usure accélérée du logement et de ses équipements.

Les réparations rendues nécessaires par la vétusté, celles occasionnées par la malfaçon, l'inadéquation du matériel installé par le propriétaire et de l'usage qu'il doit en être fait, le vice de construction, le cas fortuit ou le cas de force majeure restant à la charge du propriétaire.

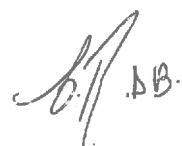
Toutefois, la vétusté n'est pas applicable dans les 6 cas suivants, pour lesquels le locataire doit assumer l'intégralité des frais de remise en état sans abattement pour vétusté :

- Les frais de remise en état consécutif à un défaut de propreté et d'hygiène :

Exemples :

Lessivage de peinture en cas de graisse, tâches, salissures

Nettoyage des bouches de ventilation (naturelle ou VMC)

 2

*Nettoyage de moquette en cas de tâches
Débaras d'objet délaissés dans les lieux loués, y compris les annexes
Détartrage de la cuvette des WC
Nettoyage des appareils sanitaires*

- Les conséquences d'un usage abusif caractérisé :

Est considéré comme usage abusif le vandalisme d'une ou plusieurs pièces ou des équipements du logement.

Exemples :

*Tapisseries, moquettes ou revêtements de sols arrachés
Produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols
Traces de brûlures sur les revêtements de sol
Trous multiples non rebouchés (les trous correctement bouchés étant acceptés en nombre limité à l'emplacement des meubles et des supports)
Éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc.*

- Les locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord du bailleur :

Exemples :

*Installation d'une cuisine équipée
Pose de revêtements ne pouvant être enlevés sans abîmer le support (frisette, crépis, moquette collée, carrelage...)*

- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire
- Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé
- Le défaut de réalisation de travaux consécutif à un sinistre non déclaré par le locataire et pour lequel il est responsable

C. Grille de vétusté

Une grille de vétusté est annexée au présent accord qui définit la durée de vie, la durée de franchise, le pourcentage d'abattement annuel et la valeur résiduelle restant à la charge du locataire pour chaque matériau ou équipement.

- Point de départ de la vétusté :

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des matériaux ou équipements concernés, réalisés par le bailleur ou remis à neuf lors de la sortie du précédent locataire.

- Pourcentage restant à la charge du locataire :

La grille de vétusté jointe en annexe, définit pour chaque catégorie de matériau ou d'équipement, le pourcentage d'abattement appliqué pour connaître la part restant à la charge du locataire.

Cette grille de vétusté tient compte de la durée de vie et de la valeur d'usage propre à chaque catégorie de matériau ou d'équipement.

D. Calcul de l'indemnité

Il est rappelé que la loi, ainsi que la jurisprudence, constante en la matière, reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives. Celles-ci ont pour but de dédommager le bailleur du préjudice subit du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations. Par conséquent, il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité ; il n'en demeure pas moins que l'indemnité demandée doit correspondre aux dommages subis sur la base d'une référence de prix (devis, marchés) figurant sur la grille de vétusté.

 DB - 3

Le montant à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide de la grille de vétusté appliquée au barème de valeur à neuf annexée à l'accord auquel se rajoute un forfait de déplacement moyen appliqué par corps d'état, quelque soit le lieu et la durée de l'intervention. Ce barème est revalorisé chaque année en fonction de l'évolution des prix des marchés et du coût horaire moyen de main d'oeuvre.

Article 6 – RAPPEL DES DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE : CLAUSES GÉNÉRALES DU CONTRAT DE LOCATION ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le contrat de location stipule dans ses clauses générales les droits et les obligations du locataire dans son article 5 en matière d'utilisation du logement, d'entretien et réparations et de travaux (extraits) :

Utilisation du logement :

User paisiblement de la chose louée conformément à sa destination d'habitation et dans le respect de la tranquillité du voisinage.

• **Entretien et réparations :**

- Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
- Prendre à sa charge l'entretien courant, les menues réparations du logement loué avec ses équipements, ses annexes, ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
Elles sont facturées selon l'accord portant sur la grille de vétusté jointe en annexe.

• Travaux :

Ne pas transformer les locaux loués avec leurs équipements sans l'accord exprès et écrit de Nièvre Habitat. A défaut de respect par le locataire de cette procédure, Nièvre Habitat peut exiger la remise en état au départ des lieux ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité quelconque.

En complément, le règlement intérieur annexé au contrat de location détaille les dispositions que le locataire doit respecter (extraits) :

• Entretien des appartements :

« Les lieux loués doivent être tenus en bon état de réparation locative et d'entretien ainsi qu'en bon état de propreté. Tout constat de défaut d'entretien est susceptible d'un rappel à la règle pouvant aller jusqu'à la résiliation de bail.

Le locataire est tenu de laisser accès à son logement au personnel de Nièvre Habitat ou aux entreprises mandatées par Nièvre Habitat pour toutes interventions ou réparations (désinsectisation...).

Nièvre Habitat se réserve le droit de réclamer des frais de remise en état au locataire sortant lorsque la décoration des lieux laissés par ce dernier constitue un obstacle sérieux à leur relocation.

Le locataire doit maintenir en bon état de fonctionnement les installations et appareillages existants dans les lieux loués, se conformer aux directives données par Nièvre Habitat et assurer leur bon emploi. »

« Le locataire pourra être tenu pour responsable de dégradations survenues dans d'autres logements du fait de sa négligence : bris de vitres, débordements d'appareils, fuites de canalisations ...

Aucun percement de murs et de plafonds (sauf la pose de chevilles), ni changement quelconque de disposition dans les lieux loués (suppression de cloison, installation d'une terrasse, installation d'une



cuisine équipée...) ne peut être effectué sans le consentement exprès et écrit de Nièvre Habitat. Aucun grillage de protection ou store ne peut être posé aux fenêtres, balcons et loggias sans autorisation. L'imputation des réparations locatives au locataire sera faite suivant une grille de vétusté et de prix révisée annuellement. »

- Espaces privatifs extérieurs au logement, caves, celliers, garages, greniers, dépendances ou abris et boîtes aux lettres :

« Ils doivent être maintenus en bon état de propreté et tenus fermés. Nièvre Habitat ne pourra être tenu pour responsable des vols ou détériorations d'objets entreposés dans ces locaux.

Aucun aménagement ou installation ne peut être exécuté. Les dépôts de chiffons, papiers ou autres matières susceptibles de favoriser la propagation d'un incendie sont interdits.

S'il existe, le jardin sera maintenu en parfait état d'entretien (tontes régulières), les arbres élagués, les arbustes et les haies taillés et échenillés, les clôtures toujours propres, solides et sans aucune brèche. Aucun déchet ou épave ne pourront y être entreposés.

La mousse et autres végétaux doivent être ôtés des auvents, marquises, serres et loggias. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales des logements doivent être dégorgés.

Aucune construction, même provisoire et en matériaux légers, ne pourra être édifiée sur les espaces extérieurs au logement, sauf autorisation expresse de Nièvre Habitat. Aucune modification ne pourra être apportée aux clôtures sans l'autorisation écrite de Nièvre Habitat.

Les balcons ne doivent pas être encombrés, les objets entreposés ne doivent pas dépasser la hauteur des garde-corps. »

Article 7 – SUIVI DE L'ACCORD ET CONCILIATION

Les parties signataires conviennent de la mise en place d'une cellule de conciliation pour le règlement des divergences de vue pouvant survenir suite à l'application de la grille de vétusté. Cette cellule composée de représentants de locataires signataires de l'accord et de représentants du bailleur, examinera au fur et à mesure les cas donnant lieu à interprétation et recherchera un juste compromis.

Par ailleurs, le suivi de cet accord sera intégré aux Conseils de Concertation Locative définis par le Plan de Concertation Locative en vigueur.

Article 8 – DURÉE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée. Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée adressée à l'autre partie. La dénonciation intervient à compter 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.

Fait à Nevers, le 2 décembre 2019.

Pour la CNL


Monsieur Didier BOUROTTE,
Président

Pour Nièvre Habitat


Madame Cécile REMILLIER,
Directrice Générale