



ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'IMPUTATION DES REPARATIONS LOCATIVES AU DEPART D'UN LOCATAIRE

Entre d'une part,

la Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA), représentée par Monsieur Bernard PERRET, Directeur Général, dont le siège administratif est situé au 50, rue du Pavillon 01000 Bourg en Bresse, identifié au SIREN sous le numéro 759200751, dénommé « le bailleur »

Et d'autre part,

Les associations représentatives des locataires, signataires du Plan de Concertation Locative du 11 Mai 2023 à savoir :

- L'AFOC - 3 Impasse Alfred Chanut 01000 Bourg en Bresse
- La CLCV – 2 Rue de Narvick 69008 Lyon
- La CNL – 34 rue de Narvick 69008 Lyon
- La CSF - 1 Rue Dallemande 01000 Bourg en Bresse
- INDECOSA CGT - 3 Impasse Alfred Chanut BP 92 01000 Bourg en Bresse

PREAMBULE

Le présent accord a pour objet de définir les modalités 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.

Compte tenu de l'ancienneté du dernier accord, signé en 2016, et de l'évolution des coûts, une actualisation de la grille de vétusté applicable aux réparations locatives s'impose. Ce présent accord collectif vient donc se substituer à l'accord du 26 mai 2016.

ARTICLE 1 : 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 ainsi que le bon fonctionnement des éléments d'équipements
- 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
- de définir la notion de vétusté et de franchise
- d'établir une grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements pour vétusté.

ARTICLE 2 : Les droits et obligations du bailleur et locataire

Conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989

2.1 Les obligations du bailleur :

Le bailleur est obligé entre autres :

- 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,
- 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 :

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 survenant 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
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements et les menues réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26/08/1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure
- 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 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.
- 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
- de se conformer aux conditions générales de locations signées avec le contrat de location

ARTICLE 3 : L'établissement de l'état des lieux

3.1 Les principes

L'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie est obligatoire (art.3 de 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 objet. Il doit être le plus précis et le plus détaillé possible, aussi bien en ce qui concerne les éléments et équipements que la description de leur état pour que l'état des lieux entrant et sortant soient comparables.

Le locataire peut se faire assister par une personne de son choix et notamment par un membre d'une association de locataires.

3.2 L'état des lieux entrant

L'état des lieux entrant doit être exécuté lors de la remise des clés avant toute occupation du logement.

Il est réalisé par le représentant du bailleur en présence du locataire après signature du contrat de location, et remise de l'attestation d'assurance. Le locataire ne pouvant 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, et un justificatif d'identité pourra être demandé.

Le locataire dispose d'un délai de 1 mois à compter de la date de l'état des lieux entrant pour signaler par écrit au bailleur, les anomalies non visibles ou des problèmes de fonctionnement d'équipement qui n'auraient pas été décelés lors de son établissement, ou pourra le faire lors de la visite de courtoisie, si celle-ci a lieu. Ce courrier sera annexé à l'état des lieux entrant. Il peut également le faire durant le 1^{er} mois de la période de chauffe, s'agissant de l'état des éléments de chauffage.

3.3 La « visite-conseil » :

La visite conseil est possible préalablement à l'élaboration de l'état des lieux de sortie. Cette visite est donc réalisée entre la date de réception du préavis et la date de résiliation effective du contrat de location. L'objectif de cette visite est d'indiquer au locataire sortant les réparations qui resteront à sa charge le cas échéant.

Les préconisations formulées par le représentant de Semcoda ne peuvent concerner que les désordres apparents lors de la visite du logement, qui n'est pas, à ce moment-là vide. Les coûts des réparations pourront être donnés à titre indicatif sur la base du bordereau prix/forfaits et de la grille d'abattement pour vétusté.

Les travaux qui seraient exécutés par le locataire à la suite de cette visite devront être réalisés de manière à garantir un résultat propre, sûr et conforme à l'usage du local. A défaut, les désordres lui seront imputés sur sa facture de départ.

3.4 L'état des lieux de sortie :

L'état des lieux est contradictoire et obligatoire, et est réalisé lors de la restitution des clefs du logement par le locataire et/ou son représentant.

Le rapprochement entre l'état des lieux entrant et l'état des lieux sortant permettra de vérifier si le locataire a bien rempli ses obligations d'entretien courant du logement et des réparations locatives qui lui incombent. Il permettra également de constater les éventuelles dégradations survenues pendant la durée du contrat de location.

Le logement doit être restitué en bon état d'entretien et de réparation par rapport à l'état des lieux d'entrée.

A défaut, le bailleur est en droit de facturer au locataire sortant le montant dû au titre des réparations locatives, suivant le barème en annexe 1 ci-jointe.

ARTICLE 4 : Notion de vétusté et franchise

4.1 Définition de la vétusté :

La vétusté s'entend comme 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 ou force majeure. La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987.

4.2 Abattements pour vétusté :

Les éventuels abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés et indiqués dans la grille de vétusté jointe en annexe et qui détaille :

- la liste des équipements
- les coûts / forfaits des prestations
- la durée de vie théorique de chaque équipement
- la durée de la franchise
- les abattements par année

4.3 Champ d'application de la vétusté :

4.3.1 Usage normal : réparation à la charge du bailleur :

Lorsque le locataire en a fait un usage normal et qu'il a effectué l'entretien courant et/ou les réparations locatives à sa charge, définies par le décret 87-712 du 26 août 1987, aucune réparation ne peut lui être imputée.

4.3.2 Usage anormal : réparation à la charge du locataire avec abattement au titre de la vétusté :

L'usage anormal correspond à tout ce qui ne peut pas être assimilé à un usage normal ou à un usage abusif caractérisé, à savoir :

- toutes les réparations locatives qui peuvent être mises à la charge du locataire, définies par le décret 87-712 du 26 août 1987, qu'il n'aurait pas exécutés durant l'occupation,
- les dégradations accidentelles mineures, sous condition qu'elles ne soient pas nombreuses et étendues.

4.3.3 Usage abusif caractérisé : réparation à la charge du locataire en intégralité

L'usage abusif caractérisé correspond à des dégradations volontaire et délibérées ou vandalisme d'une ou 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 telles que :

- le défaut d'entretien de propreté et/ou hygiène
- des dégradations caractérisées
- le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés sans accord écrit du bailleur
- la remise en état des pièces ayant fait l'objet de transformation sans accord écrit du bailleur
- le coût des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé

4.4 Définition de la franchise :

La Franchise est la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté considérant qu'en condition normale d'utilisation, l'élément ne doit pas subir de détérioration.

ARTICLE 5 : La facturation

5.1 Barème :

Le montant des réparations imputées au locataire sortant est calculé à partir de forfaits et des bordereaux de prix contractualisés avec les entreprises après appels d'offres marchés publics couvrant les différents secteurs géographiques, ou selon facture pour les travaux non-inscrits dans le barème.

Afin d'éviter toute disparité entre les territoires, un bordereau unique s'applique à l'ensemble des réparations et est basé sur la moyenne des prix négociés – Voir annexe 1 ci-jointe.

L'actualisation des prix interviendra lors du renouvellement des marchés à bons de commande.

La grille actualisée sera transmise par voie dématérialisée aux associations de locataires signataires de cet accord collectif.

5.2 Facturation

Le montant des réparations locatives dues apparaîtra sur la facture de départ du locataire sous la rubrique « Imputation locative ».

ARTICLE 6 : Information aux locataires

Les locataires seront informés du présent accord :

- à l'entrée dans les lieux lors de la signature du bail
- lors du départ avec l'accusé de réception du congé
- cet accord sera disponible dans toutes les agences SEMCODA
- Le Bis, journal d'information destiné aux locataires

ARTICLE 7 : Durée et suivi de l'accord

Le présent accord et son annexe est conclu pour une durée de 3 ans et prendra effet à partir du 01/01/2026.

A l'issu de cette période, il est renouvelable annuellement par tacite reconduction sauf demande de modification ou dénonciation par Semcoda ou la majorité des Associations signataires six mois avant son échéance

Fait à Bourg en Bresse, le 01/12/2025

Pour la **CSF**
Lu et approuvé

Aurélie ESPERE

✓ Certifié par  yousign

Pour **l'INDECOSA CGT**
Lu et approuvé

Corinne JACQUET-GARCIA

✓ Certifié par  yousign

Pour la **CNL**
Lu et approuvé

Jocelyne HERBINSKI

✓ Certifié par  yousign

Pour la **CLCV**
Lu et approuvé

Thierry COSTE

✓ Certifié par  yousign

Pour **l'AFOC**
Lu et approuvé

Geneviève POULAIN

✓ Certifié par  yousign

Pour **SEMCODA**
Lu et approuvé

Bernard PERRET

✓ Certifié par  yousign