



ACCORD PORTANT SUR LA GRILLE DE VETUSTE ET L'INDEMNITE DE REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS A L'OPAC DE PARIS

ANNEXE : RG°22-31130

1996-0627

Laurent Cascales, Expert de justice

Entre,
d'une part, l'OPAC de PARIS, dont le Siège Social est situé 49 rue du Cardinal Lemoine - 75005 PARIS, représenté par son Directeur Général, Yves LAFFOUCRIERE,
et,
d'autre part, les Associations de locataires représentées au Conseil d'Administration de l'OPAC de PARIS, à savoir :

- L'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C.), dont le Siège de la branche parisienne est situé 61, rue Beaubourg - 75003 PARIS, représentée par Monsieur Jean-Luc CHIMBERG,
- La Fédération du Logement de Paris (C.N.L 75), dont le Siège Social est situé 62 boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS, représentée par Monsieur Michel CHEVALLIER,
- Le Syndicat du Logement et de la Consommation (S. L. C.), dont le Siège Social est situé 4 place de la Porte de Bagnolet 75020 PARIS, représenté par Monsieur Jean-Luc THELEME,

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 l'OPAC de PARIS :

- 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 le représentant de l'OPAC de PARIS 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 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.

La remise des clés coïncide avec la signature des Etats des Lieux.

A la demande du locataire sortant ou de l'OPAC de Paris, ce dernier s'engage à établir un pré-état des lieux, ce document n'ayant qu'une valeur indicative et ne pouvant se substituer à l'état des lieux définitif de sortie.

ARTICLE 3 - INFORMATION DU LOCATAIRE

L'OPAC de Paris annexe au contrat de location un exemplaire du présent accord.

A la réception du congé, l'OPAC de Paris remet au locataire sortant un exemplaire du présent accord, ainsi qu'un exemplaire du barème des indemnités pour vétusté.

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

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 pour lesdites dégradations.

Restent également à la charge du locataire :

- les réparations ayant le caractère de réparation locative, 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 l'OPAC de Paris, 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.

ARTICLE 5 - APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE, EN CAS DE DEGRADATION

En cas de dégradation par le locataire sortant, pendant la période comprise entre la date d'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.

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 abattements sur les éléments ne figurant pas dans cette grille pourront faire l'objet d'une négociation soit entre l'OPAC de Paris et le locataire sortant, soit entre l'OPAC de Paris et une Association locale de locataires.

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

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

- la facture justificative,
- tout document contradictoire établi en cours de bail,
- la mention "neuf" portée sur l'Etat des Lieux d'Entrée contradictoire, justifiable sur demande du locataire dans les trois mois suivant l'état des lieux.

Lorsque l'âge d'un élément ne peut être établi, le montant de l'indemnité sera ramené à la valeur résiduelle définie pour l'élément considéré.

ARTICLE 6 - FRANCHISE ET VALEUR RESIDUELLE

Pendant les premières années d'utilisation normale, 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.

Au-delà de la durée de vie théorique, la plupart des matériaux et équipements demeure en état de fonctionnement et d'utilisation, et garde ainsi une valeur résiduelle. Celle-ci ne sera prise en compte qu'en cas de dégradation telle que définie au paragraphe 2 de l'article 4 du présent accord et constituera alors la partie demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de l'équipement considéré.

ARTICLE 7 - 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 8, appliquée au barème en vigueur établi par l'O.P.A.C. sous sa responsabilité, qui sera annexé à l'accord pour information.

Ce barème est indexé au 1er janvier de chaque année, en fonction de l'évolution de la moyenne des quatre derniers indices trimestriels I. N. S. E. E. Construction, connus à cette date. L'indice de référence étant celui du quatrième trimestre 1995.

Trois ans après la date de signature du présent accord, et, à la demande de l'une des parties, signifiée par lettre recommandée, ce barème pourra être révisé, l'OPAC aura en charge à cette occasion de rechercher l'amélioration du rapport qualité prix de celui-ci. L'ancien barème continuera de produire effet jusqu'à l'accord des parties sur le nouveau barème.

ARTICLE 8 - ABATTEMENTS POUR VETUSTE APPLICABLES EN CAS DE DEGRADATIONS

Equipements	Durée de vie	Franchise	% abattement par année après franchise	Valeur résiduelle restant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie (en %)
Plomberie - Canalisations	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Appareils sanitaires	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Chauffage : réseau et radiateurs	25 ans	5 ans	4 %	20 %
Appareil gaz de chauffage et/ou production E.C.S.	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Appareil électrique de chauffage et/ou production E.C.S. (et organe de régulation)	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Réseau électrique (compris tableau)	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Quincaillerie	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Robinetterie (y compris mécanisme de chasse et robinet de radiateur)	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Appareils ménagers	8 ans	2 ans	15 %	10 %
Menuiseries intérieures et extérieures	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Meubles sous éviers	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Parquet - Carrelage - Faïence	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Dalles ou revêtements plastiques pièces humides	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Dalles ou revêtements plastiques autres pièces	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Moquette et Aiguilleté	7 ans	1 an	15 %	10 %
Peinture - Papiers peints	7 ans	1 an	15 %	10 %
Stores	5 ans	1 an	20 %	20 %
Persiennes et volets roulants	10 ans	2 ans	10 %	20 %

ARTICLE 9 - SUIVI DE L'ACCORD

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

L'initiative de ces rencontres appartient soit à l'OPAC de Paris, soit à l'une des Associations de locataires représentées au Conseil d'Administration de l'OPAC de PARIS, l'ensemble des parties signataires étant dûment convoqué.

ARTICLE 10 - 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 entrera en vigueur le 15 juillet 1996.

Fait à Paris, le 27 Juin 1996

Le Directeur Général
de l'OPAC de Paris,

L'Association F.O.
Consommateurs (A.F.O.C.),

La Fédération du Logement
de PARIS (C.N.L 75),

Le Syndicat du Logement et
de la Consommation (S.L.C.).

Yves LAFFOUCRIERE

Jean-Luc CHIMBERG

Michel CHEVALLIER

Jean-Luc THELEME