

**Protocole d'accord sur les  
réparations locatives et  
la vétusté**

**Alliade Habitat** 

---

Groupe ActionLogement



## Protocole d'accord sur les réparations locatives et la vétusté

Entre la société Alliade Habitat, dont le siège social est situé 173 avenue Jean Jaurès à LYON (69007), représentée par Madame Elodie AUCOURT, Directrice Générale,

D'une part,

Et

L'Association Force Ouvrière Consommateurs du Rhône (AFOC), représentée par Monsieur Christian DOTHAL, Président

La Confédération Générale pour le Logement (CGL Union Départementale du Rhône et sa Métropole), représentée par Monsieur Benedetto SANGRIGOLI, Président

La Commission des Locataires Et des Familles (CLEF), représentée par Monsieur David FITOUSSI, Président

La Confédération de la consommation, du Logement du Cadre de Vie (CLCV Union régionale AURA), représentée par Monsieur Thierry COSTE, Président

La Confédération Nationale pour le Logement (CNL de la Métropole de Lyon et du Rhône - 69), représentée par Madame Jocelyne HERBINSKI, Présidente

La Confédération Syndicale des Familles (CSF 69), METROPOLE DE LYON ET DU RHONE représentée par Monsieur Jean-Pierre OTTAVIANI, Président

L'Association Information Défense Consommateurs Salariés CGT (INDECOSA CGT La Métropole de Lyon et Rhône), représentée Monsieur André VETU, Président

### Préambule

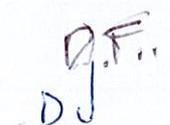
Tenant compte des intérêts de l'organisme gestionnaire et des locataires, les associations de locataires ayant participé à la négociation du Plan de Concertation Locative et Alliade Habitat ont mis au point un protocole d'accord sur les réparations locatives et la vétusté comme le prévoit le Décret n°2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

Cet accord constitue par conséquent un « accord collectif local » portant sur l'ensemble du patrimoine d'Alliade Habitat, au sens de l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

Il est rappelé que dès lors qu'il est signé par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation présentes dans le patrimoine d'Alliade Habitat, cet accord est obligatoire sur tout le patrimoine.

Le présent protocole s'appliquera durant toute la durée du bail et sera remis au locataire lors de toute signature de bail.

SB JCL

## Article 1<sup>er</sup> – Principes généraux

Les organisations ayant participé à la négociation du Plan de Concertation Locative et Alliade Habitat rappellent qu'il existe :

- Des obligations à la charge du bailleur, et en particulier celles de « délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation » et « 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 » (Article 6a et c de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986),
- Et des obligations à la charge du locataire en matière de réparations locatives (décret 87-712 du 26 août 1987) et d'entretien du logement.

Le locataire d'un logement Alliade Habitat dispose de son appartement pendant sa durée d'occupation. Il fait l'usage des locaux et des divers équipements qui y sont affectés par une utilisation normale et convenable et procède à l'entretien des équipements conformément à la réglementation.

En effet, en application des dispositions de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il revient au locataire, pendant la durée de son bail, 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 n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il en résulte également que le locataire doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient 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.

A défaut pour le locataire d'avoir rempli les obligations mises à sa charge, le bailleur est fondé à réclamer à celui-ci les travaux de remise en état nécessaires, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, le vice de construction ou la force majeure.

Au moment du départ du locataire, lors de l'état des lieux de sortie une vétusté pourra s'appliquer par conséquent sur les travaux de réparation et de remise en état qui sont imputables au locataire sortant, selon les modalités définies ci-après.

Le présent accord exclu les dégradations, comme il est précisé dans l'article 2 du présent accord.

## Article 2 – Définition de la vétusté et champ d'application

### 2.1 – Définition

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, l'article 4 du Décret n°2016-382 du 30 mars 2016 définit la vétusté 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.

S.B      J) CL

D.F.  
JJ 

En synthèse :

Type d'usage	Application grille de vétusté	Prise en charge de la remise en état
Normal	Non	100% bailleur
Anormal	Oui	Locataire / Bailleur
Abusif	Non	100% locataire

**Définitions des notions de vétusté et de dégradations** – Sources « Commission de Conciliation des baux d'habitation du département du Rhône et de la Métropole de Lyon du 18 janvier 2017 »

- L'usage « normal » correspond au degré d'usure de la chose louée et de ses équipements liés à l'ancienneté de l'installation de l'équipement
- L'usage « anormal » correspond à des détériorations soit à un instant précis, soit dans le temps par négligence ou par défaut d'entretien du logement et de ses équipements
- L'usage « abusif » s'entend des dégradations volontaires et délibérées commises par le locataire (ex. tapisserie arrachée, brûlure, trous multiples non rebouchés, tuyaux arrachés...)

En cas de relogements pour démolition, Alliade Habitat ne demande pas aux locataires une remise en état du logement. Néanmoins, les locataires seront sensibilisés lors de leurs départs du logement aux éventuelles dégradations.

### Article 3 – Point de départ de la vétusté

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de l'âge de l'équipement concerné conformément à la durée de vie théorique indiquée dans la grille de vétusté (P.8-Article 9).

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'état des lieux d'entrée
- La date de construction ou réhabilitation du logement
- Le carnet d'entretien du logement

### Article 4 – Franchise – Période neutralisée

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.

Les franchises applicables sont indiquées page 7 du présent protocole.

S.B JJCL

DF.   
JD

A contrario, elle s'applique en cas d'usage anormal c'est-à-dire d'usure accélérée du logement et de ses équipements. Dans ce cas précis, les 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 annexée.

## 2.2 – Champ d'application

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-7712 du 26 août 1987, dont la liste n'est pas limitative.

La vétusté ne s'applique pas :

- En cas de dégradations volontaires ou involontaires (sauf exclusions légales des réparations locatives mentionnées dans l'article 7 de la loi n°89—462 du 6 juillet 1989)
- Et/ou en cas d'usage abusif caractérisé qui peut notamment être défini comme suit :
  - o Vandalisme commis par le locataire.
  - o Dégradations volontaires et délibérées commises par le locataire.
  - o Et/ou détérioration
  - o Et/ou défaut d'entretien
  - o Et/ou usage abusif (par exemple : marque de brûlure sur les sols, présence de tâches persistantes, tuyaux tordus, papiers peints crayonnés ou arrachés, porte de placard cassée ou détériorée, lavabo fêlé, éclat sur baignoire, abattant WC cassé, etc.)
  - o Utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation (élevage d'animaux, atelier, dépôt d'ordures, etc.)
  - o Non-respect flagrant des conditions d'hygiène élémentaires

La vétusté ne s'applique pas non plus, notamment, en cas de :

- Remplacement d'éléments d'équipement perdus, détruits ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur
- Remise des lieux en l'état, lorsque des locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur ; ou lorsque la dépose de bien ou meuble installé par le locataire porte atteinte au support
- Défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé ou défaut de déclaration du sinistre à son assurance. Si le préavis a été donné par le locataire avant le sinistre les réparations sont prises en charge par l'assurance du propriétaire
- Conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs
- Equipements couverts par un contrat d'entretien

S.B. J) CL

DIF

DU 

## Article 6 – Grille de vétusté

Alliade Habitat appliquera les taux de vétusté définis dans le tableau récapitulatif de la grille de vétusté page 7 du présent protocole.

Cette grille contient les mentions suivantes :

1. Une liste des équipements
2. La durée de la franchise en années (période sans abattement)
3. La durée de vie de l'équipement en années
4. Le taux d'abattement annuel pour vétusté
5. La quote-part résiduelle en taux.

## Article 7 – Information des locataires sur l'accord

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024, le présent accord sera joint à l'accusé de réception du congé du locataire pour les baux en cours, et sera annexé au bail pour ceux signés à partir de cette date.

Le bailleur publiera sur l'Extranet Client le protocole approuvé par les associations de locataires et le Conseil d'Administration. Les locataires en seront informés via l'avis d'échéance.

Ce protocole est tenu à disposition du locataire qui en fait la demande.

## Article 8 : Entrée en vigueur du présent accord et suivi

Alliade Habitat signataire de cet accord s'engage à appliquer ces dispositions et veillera à la formation de ses agents pour la mise en œuvre de ce protocole.

Le présent accord sera présenté pour validation au Conseil d'Administration prévu le 26 juin 2024.

Le présent accord est applicable pour une durée de 5 ans à compter du 26 juin 2024. Il s'applique à tous les préavis de congés délivrés à compter de son entrée en vigueur.

Les parties s'engagent dès à présent à réexaminer l'accord 5 ans après sa signature.

S.B JJCL

D.F.



DJ

Le présent protocole annule et remplace les accords en vigueur à compter de sa signature.

Toutefois, si un texte réglementaire vient à définir un protocole de vétusté plus précisément que le décret n°2016-382 du 30 mars 2016, le régime le plus favorable s'appliquera de droit.

## Article 9 : Grille de vétusté

Nature des travaux	Franchise en année	Durée de vie en année	Abattement annuel en %
Bacs à douche / Baignoire / Evier	4	12	6%
Ballon d'eau chaude (Cumulus)	3	10	12,86%
Boîte aux lettres	4	15	8,18%
Carrelage	5	20	6%
Chasse d'eau	3	10	12,86%
Chaudière	4	15	8,18%
Cumulus	3	10	12,86%
Convecteur électrique	3	12	10%
Cuvette WC	5	20	6%
Cylindre / Verrou	4	12	8,18%
Douille / Interrupteur / Prise	4	15	8,18%
Enrouleur / Sangle de volet roulant	3	10	12,86%
Faïence murale	5	20	6%
Interphonie	3	15	8,18%
Lavabo	5	20	6%
Menuiserie intérieure (Portes, ...)	5	20	6%
Meuble sous évier aggloméré	2	8	15%
Meuble sous évier métallique	3	10	12,86%
Moquette / Aiguilleté	2	7	18%
Parquet	5	20	6%
Parquet flottant	4	15	8,18%
Peinture / Papier peint	2	7	18%
Persienne bois & PVC	4	15	8,18%
Persienne métalliques	5	20	8%
Quincaillerie / Serrurerie	3	10	12,86%
Radiateur	5	20	6%
Revêtement plastique	3	10	12,86%
Robinetterie	3	10	12,86%
Thermostat / Organe de réglage	3	10	12,86%
Toile de verre	3	17	15%
Volet roulant	3	15	8,18%

S.B. JJCL

D.F.  
DU 

## Article 9 : Grille de vétusté

Equipement résidences étudiants	Franchise en année	Durée de vie en année	Abattement annuel en %
Meuble haut de cuisine	3	8	10%
Armoire	3	10	10%
Lit	3	10	10%
Sommier	3	10	10%
Matelas	3	10	10%
Table de nuit composée d'une niche et 1 tiroir	3	10	10%
Bureau	3	10	10%
Chaise	3	10	10%
Canapé	3	10	10%
Fauteuil de salon	3	10	10%
Table	3	10	10%
Gros électroménager : réfrigérateur/lave-vaisselle/machine à laver/micro-ondes.....	3	10	10%
Plaque de cuisson	3	10	10%

JJCL

DF,   
DJ

Etabli en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties  
Lyon, le 22/05/2024

Pour Alliade Habitat  
Elodie AUCOURT



Pour l'AFOC du Rhône  
Christian DOTHAL

Pour la CGL Union Départementale  
Benedetto SANGRIGOLI



Pour la CLEF  
David FITOUSSI



Pour la CLCV AURA  
Thierry COSTE

Po David DURAND UDG



Pour la CNL de la Métropole de Lyon et du  
Rhône - 69

Pour la CSF  
Jean-Pierre OTTAVIANI



Pour INDECOSA-CGT Métropole de Lyon et  
Rhône

André VETU CHANAL-LOKO  
Jean-Jacques

