Charte départementale relative aux états des lieux et à la vétusté applicable dans le département de l'Aisne au secteur locatif privé dans le but d'améliorer les rapports locatifs

I) QUELLE EST LA NECESSITE D'UNE CHARTE RELATIVE A LA VETUSTE ?

A) La Commission départementale de conciliation est-elle légitime à agir ?

De par son activité, la Commission Départementale de Conciliation a pu constater que de nombreux litiges entre propriétaires et locataires se font jour sur les sommes retenues sur le dépôt de garantie. Bon nombre de ces difficultés concernent le remboursement réclamé par le propriétaire pour le changement d'un élément du logement ou, de la part des locataires, la demande de décote sur des équipements usagés voire vieillissants.

Pour rappel, la commission départementale de conciliation est une commission administrative instaurée par l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
Elle est compétente pour les litiges :

- relatifs au loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 (baux de " sortie " de la loi de 1948) et de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 modifiée (loyers manifestement sous-évalués).
- portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée,
- relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations locatives,
- concernant des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative et des modalités de fonctionnement d'un immeuble.

B) Une absence préjudiciable

Le point de discordance principal vient du fait que pour certaines réparations, les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord sur une prise en charge mutuelle bien précise et en rapport avec l'âge de l'équipement et l'origine de la nécessité de son remplacement. Ainsi, il arrive parfois que le remplacement de certains éléments anciens soient facturés à 100 % aux locataires. Inversement, les propriétaires doivent parfois faire face au remplacement d'éléments récents ayant subi un usage anormal de la part des locataires.

Il est donc apparu nécessaire d'établir une charte relative à la vétusté pour le département de l'Aisne. Ce document, après discussion et négociation, se devra d'être reconnue et approuvée par les différentes organisations de locataires et de propriétaires. Dans le cas d'un usage anormal d'un équipement, elle constituera la base sur laquelle les parties pourront se reposer afin de chiffrer de manière précise et indiscutable la somme due au titre de réparations locatives.

C) Quel public cible pour cette grille ?

Cette grille est destinée au secteur locatif privé, non meublé soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Cette grille ne peut, en aucun cas, s'appliquer à des locaux sous le coup d'un arrêté d'insalubrité ou ayant fait l'objet d'un signalement de non-décence / indignité, assorti d'une visite sur place par les services compétents attestant de cette situation.

En sont exclues les locations régies par la loi de 1948 et les locations meublées, dépendant de textes réglementaires distincts et spécifiques.

II) RAPPEL LEGISLATIF

A) les textes législatifs

Les locations du secteur privé sont régies par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs. Les articles 6 et 7 reprennent les obligations des propriétaires et des locataires.

Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée :

« *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.*
Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionné au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :
a) 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 ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci dessus ;

c) 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 ;

d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. »

Article 7 de la loi de 1989 :

« *Le locataire est obligé :*

a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
c) 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 ;

d) 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 décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord 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 ;

g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe. "

A ces obligations des locataires et propriétaires doivent figurer les obligations inhérentes aux deux parties et découlant du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 concernant la décence ainsi que le décret n° 87-712 sur les réparations locatives. Ceux-ci sont joints en annexe de ce contrat.

B) Rappel sur les états des lieux

L'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée prévoit qu'un "*état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux ".*

Il est important de rappeler que les dégradations constatées et imputables aux locataires ne peuvent être reconnues comme telles, sauf reconnaissance de la part de la personne intéressée, que par la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie. L'absence de telles pièces ne peut être que privative de réclamations contre le locataire sortant.

Les états des lieux, étant les seuls éléments probants dans le cas de litiges entre bailleurs et locataires, doivent être détaillés afin d'éviter les approximations. Les termes tels que « passables, corrects ou moyens » sont à éviter. Il faut privilégier l'emploi de termes appropriés comme par exemple « tâché, écaillé, fendu... »

Il est à noter qu'en cas de transformation des lieux sans l'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra procéder à la remise dans l'état initial à la charge intégrale du locataire.

L'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée précise que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

La jurisprudence préconise pour justifier de ces retenues la fourniture de factures ou de devis. Le calcul de la vétusté peut donc se faire sur ces documents.

III) CHARTE DE VETUSTE

Avant d'établir une charte relative à la vétusté, il est important de faire un rappel sur les termes employés. Les quelques définitions qui suivent reprennent les vocables les plus usités dans le cadre de la vétusté et de la location.

A) Définitions

Vétusté :

La durée de vie théorique correspond au nombre d'années pendant lesquelles on estime qu'un équipement, appareil ou matériau, non applicable dans le cas d'une dégradation, peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition. La vétusté ne doit pas être prise en compte à partir de l'entrée dans les lieux du locataire mais à compter de la dernière réfection faite par le propriétaire ou par un locataire sortant. La durée de vie attribuée à l'équipement, une fois atteinte, ne signifie pas systématiquement matériau ou équipement à changer.

Usage normal :

L'usage normal est le vieillissement naturel d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau provoqué par le temps dans des conditions normales d'utilisation et d'entretien. Elle n'est pas à la charge du locataire.

Usage anormal :

L'usage anormal, entraînant un vieillissement prématuré, ainsi que le défaut d'entretien ou de réparation relevant des obligations du locataire est à la charge de ce dernier avec abattement au titre de la vétusté. Dans ces conditions, il est appliqué à la valeur d'un équipement, appareil ou matériau l'abattement prévu par la charte ci-dessous.

Usage abusif caractérisé :

La dégradation est la conséquence d'une action ayant entraîné la mise hors d'usage (notamment tapisseries déchirées sur plusieurs lès ou lès entier arraché, taches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures sur les revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus) ou la disparition d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau. Le coût intégral des travaux ou de remplacement d'équipement est à la charge du locataire.

Quote-part :

La quote part est la participation que peut réclamer le propriétaire à son locataire pour le remplacement d'un équipement ayant dépassé sa durée de vie, mais qui était en bon état de fonctionnement, et qui est devenu défectueux de par un usage anormal de celui-ci.

B) Grille relative à la vétusté

Désignation	Durée de vie	% annuel de réduction	Quote-Part
Adoucisseur	10 ans	10 %	10 %
Antennes	15 ans	7 %	10 %
Automatismes (digicodes, interphones...)	7 ans	15 %	10 %
Baignoire résine, bac de douche	10 ans	10 %	15 %
Baignoire tôle émaillée, grés	15 ans	7 %	15 %
Boîte aux lettres	10 ans	10 %	10 %
Cabine de douche	7 ans	15 %	15 %

Désignation	Durée de vie	% annuel de réduction	Quote-Part
Carrelage	25 ans	4 %	15 %
Chaudière	20 ans	5 %	15 %
Chaudière murale gaz	15 ans	7 %	10 %
Chauffe-eau instantané	10 ans	10 %	10 %
Cumulus (accumulateur)	10 ans	10 %	10 %
Cuvette WC	20 ans	5 %	15 %
Equipement de cuisine (éléments)	10 ans	10 %	10 %
Évier en grés	20 ans	5 %	10 %
Evier en inox - résine	10 ans	10 %	5 %
Faïence murale	20 ans	5 %	15 %
Fenêtres	20 ans	5 %	15 %
Habillage de cheminée	25 ans	4 %	10 %
Insert	10 ans	10 %	10 %
Menuiserie intérieure (lambris bois PVC)	15 ans	7 %	10 %
Meuble sous-évier	10 ans	10 %	10 %
Moquettes	7 ans	15 %	5 %
Palissades	15 ans	7 %	10 %
Papiers peints	7 ans	15 %	10 %
Parquets cirés	25 ans	4 %	10 %
Parquets vitrifiés	12 ans	8 %	10 %
Peintures	7 ans	15 %	10 %
Peintures des boiseries	7 ans	15 %	10 %
Persiennes, volets roulants bois PVC	15 ans	7 %	15 %
Persiennes métalliques	25 ans	4 %	15 %
Petit appareillage électrique (interrupteur, prise de courant...)	10 ans	10 %	10 %
Porte d'entrée individuelle	20 ans	5 %	15 %
Porte de garage	20 ans	5 %	20 %
Porte intérieure	20 ans	5 %	15 %
Radiateurs en acier	15 ans	7 %	10 %
Radiateurs en fonte	30 ans	4 %	15 %
Radiateurs électriques	10 ans	10 %	10 %
Radiateurs convecteurs à accumulation	15 ans	7 %	10 %
Revêtement de sol plastifié ou stratifié	10 ans	10 %	10 %
Robinetterie	7 ans	15 %	10 %
Volets roulants aluminium	25 ans	4 %	15 %

C) Durée de cette charte et modalités de dénonciation

La présente charte est conclue pour une durée indéterminée à compter de sa date de signature. L'une des parties signataires souhaitant la dénoncer ou la faire évoluer le fera savoir par lettre recommandée avec avis de réception adressée au secrétariat de la commission départementale de conciliation. Ce dernier se chargera d'avertir les différents signataires et d'organiser les réunions nécessaires à l'évolution de la grille de vétusté.
La grille alors en vigueur continuera à être appliquée jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé pour la grille actualisée.

Fait à Laon, le 29 juin 2010.

Monsieur le Préfet du département de l'Aisne,

Pierre Bayle

Les membres de la Commission Départementale de Conciliation,

Monsieur Alain Subts, Président, collège des bailleurs,		Monsieur Denis Carlier, Vice Président, collège des locataires
Monsieur Laurent Lagrange, Collège des locataires,	Monsieur Michel Le Roux, Collège des locataires,	Monsieur Bernard Gerstel Collège des locataires,
Monsieur Christian Hot Collège des locataires,	Madame Elvire Passemart Collège des locataires,	Madame Ghislaine Laval Collège des bailleurs,
Maître Emmanuel Guenard Collège des bailleurs,	Monsieur Philippe Payen Collège des bailleurs,	Monsieur Jean-Marc Debove Collège des bailleurs,
	Monsieur Philippe Dain Collège des bailleurs,	

Les autres partenaires,

Monsieur le Président de la Chambre de l'Immobilier FNAIM de Picardie

Dominique PILLEBOUT

Monsieur le Président de l'Association Départementale des Propriétaires de l'Aisne

E. J. Lachevy

Madame la Présidente de la Chambre Départementale des Huissiers de Justice

Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires de l'Aisne

Monsieur le Président de la Confédération Générale du Logement

Monsieur le Président du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale

Mme la Présidente de l'Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles

Monsieur le Président de la Confédération Nationale du Logement

Monsieur le Président de l'Union Départementale des Associations Familiales de l'Aisne

UDAF de l'AISNE
16, av. G. Clémenceau
02000 LAON
Tél. 03 23 23 27 46
Fax 03 23 23 29 15