

ACCORD PORTANT SUR LES ETATS DES LIEUX A PARIS HABITAT-OPH

Accord collectif conclu entre Paris Habitat-OPH et les organisations de locataires représentées au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine de Paris Habitat-OPH. Cet accord remplace l'accord du 27 juin 1996 portant sur la grille de vétusté et l'indemnité de remise en état des logements à l'OPAC de Paris.

ARTICLE 1- OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord a pour objet de définir, dans le cadre de l'article 42 de la loi N°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, sur l'ensemble des logements gérés par Paris Habitat-OPH

- Les règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie ;
- Les notions de dégradations et de vétusté ;
- Les durées de vies théoriques et les franchises applicables aux éléments et équipements du logement et de ses annexes, permettant de facturer les frais de remise en état ou de réparation.

ARTICLE 2-ETAT 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 Paris Habitat-OPH 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 de sortie pourra être établi par un huissier de justice. Les frais d'huissier sont supportés par moitié entre le locataire et Paris Habitat-OPH.

La remise des clés coïncide avec la signature des états des lieux.

Conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, les lieux loués ne laissent pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et sont en bon état d'usage et de réparations ; les équipements sont en bon état de fonctionnement.

La Charte de qualité « LOCAPACTE » de Paris Habitat-OPH garantit aux locataires entrants, outre un logement propre, équipé de douilles, d'ampoules et d'un abattant de WC neuf ; la réalisation de sept contrôles techniques touchant à l'ensemble des éléments ou installations essentielles du logement : les installations électriques et gaz, de production d'eau chaude, de chauffage, de plomberie et les menuiseries ont été vérifiées ; le logement a été éventuellement désinsectisé et les murs et les sols sont en état d'usage permettant l'installation.

ARTICLE 3-INFORMATION DU LOCATAIRE

Paris Habitat-OPH annexe au contrat de location un exemplaire du présent accord.

Dans le mois suivant l'entrée en location, à la demande du locataire entrant, Paris Habitat-OPH s'engage à contrôler

le fonctionnement des équipements lors d'une visite convenue avec lui.

A la suite de ce contrôle, l'état des lieux d'entrée sera modifié dans l'hypothèse où un dysfonctionnement a été constaté sur un élément d'équipement.

A la réception du congé, Paris Habitat-OPH remet sans délai au locataire sortant, un exemplaire du présent accord et du barème des indemnités en vigueur (cf. modèle en annexe 1). Paris Habitat-OPH lui propose également de procéder à une visite conseil, avant l'état des lieux de sortie.

A l'issue de cette visite conseil, Paris Habitat-OPH remet au locataire sortant une évaluation chiffrée des travaux à réaliser avant la remise des clés.

Ce document ne peut se substituer à l'état des lieux de sortie ; il n'a qu'une valeur indicative permettant au locataire d'évaluer le coût des éventuelles réparations restant à sa charge.

Le locataire a la possibilité de réaliser les travaux de remise en état et les réparations de son propre chef.

Paris Habitat-OPH et les associations de locataires représentées au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine assurent ensemble 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 charge de Paris Habitat-OPH. 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 réparations locatives, tel que précisé dans le décret 87-712 du 26 août 1987.
- La totalité de la remise des lieux en l'état initial lorsque ceux-ci ont subi des transformations, sans l'accord écrit de Paris Habitat-OPH, 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 date comprise entre l'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 Paris Habitat-OPH et le locataire sortant, soit entre Paris Habitat-OPH et une Association locale de locataires.

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

La durée de vie théorique des équipements est établie 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 contradictoire, justifiable sur demande du locataire dans les trois mois suivant l'état des lieux.
- La date de construction ou de réhabilitation de l'immeuble ;

ARTICLE 6-FRANCHISE

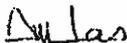
Pendant les premières années d'utilisation normale à compter de l'état des lieux d'entrée ou de leur installation, les équipements ne doivent pas subir de détérioration. Il est donc prévu une période de franchise pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

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, et du barème en vigueur établi par Paris Habitat-OPH sous sa responsabilité, qui sera annexé à cet accord pour information.

Cet accord entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2009.

PARIS HABITAT-OPH
Pierre-René LEMAS



C. L.C.V
Paul BAYLAC-MARTRES

C.G.D.
Jean M...

D.A.L
Jean-Baptiste EYRAUD

S.L.C.-C.S.F
Emmanuel SPINAT

C. N.L
Christian BALLERINI

A..F.O.C
Gabriel GAUDY

Ce barème est indexé au premier juillet de chaque année, en fonction de la majoration de loyers des logements votée par le Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH.

ARTICLE 8-ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ APPLICABLES EN CAS DE DÉGRADATIONS

Équipements	Durée de vie théorique	Franchise	% Abattement par année après franchise
Plomberie-Canalisation	15	5	5
Appareils sanitaires	20	5	5
Chauffage réseau et radiateurs	25	5	5
Appareils de chauffage et / ou production E.C.S	10	2	5
Réseau électrique (y compris tableau)	20	5	5
Quincaillerie/Robinetterie	10	2	10
Appareils ménagers	8	2	10
Menuiserie intérieures/extérieures bois	20	2	5
Menuiseries extérieures PVC	15	2	5
Meubles sous évier - sous lavabo - tabliers baignoires	6	2	10
Parquet - Carrelage - Faïence	20	5	5
Dalles/revêtements plastiques/parquets flottants	6	2	10
Moquette et Aluquilté	6	1	10
Peinture - Papiers peints	6	1	10
Stores	5	1	10
Persiennes et volets roulants	10	2	5

ARTICLE 9 -SUIVI DE L'ACCORD

A l'initiative des signataires de l'accord, le bilan annuel et les éventuelles difficultés d'application de l'accord seront inscrits à l'ordre du jour d'un Conseil de Concertation Locative du Patrimoine.

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.

D0059 - BAREME DES INDEMNITES DE REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS
Applicable au 1er juillet 2009

	DESIGNATION	Unité	Valor €	Durée de vie	Franchise (ans)
			TTC 1er juillet 2009		
1. PLOMBERIE					
1.1 Révision, réparation et remplacement					
	Remplacement tête robinetterie	U	29	10	2
	Remplacement col de cygne	U	21	10	2
	Remplacement flexible de douche et pomme	U	22	10	2
	Remplacement flexible évier	U	25	10	2
	Remplacement joint brise jet	U	5	10	2
	Remplacement mécanisme de chasse	U	58	10	2
	Remplacement robinet flotteur et d'arrêt	U	55	10	2
	Rescelllement lavabo	U	69	20	5
	Rescelllement cuvette W-C	U	46	20	5
	Rescelllement baignoire	U	92	20	5
	Joint silicone	Forf.	18	-	-
	Détartrage cuvette W-C	Forf.	23	-	-
1.2 Fourniture et pose d'appareils sanitaires					
	Evier inox 120 x 80 avec bonde et siphon	U	474	20	5
	Meuble bas sous évier 120 x 60	U	283	6	2
	Lavabo porcelaine sur colonne	U	272	20	5
	Colonne pour lavabo	U	83	20	5
	Bidet	U	304	20	5
	Baignoire fonte	U	762	20	5
	Baignoire acier	U	424	20	5
	Baignoire sabot acier	U	424	20	5
	Receveur de douche	U	382	20	5
	Cuvette W-C avec abattant double plastique	U	237	20	5
	Réservoir de W-C avec mécanisme	U	143	20	5
	Abattant double plastique	U	44	-	-
1.3 Fourniture et pose de robinetterie sanitaire					
	Mélangeur d'évier	U	120	10	2
	Mélangeur de lavabo	U	138	10	2
	Mélangeur de bidet	U	145	10	2
	Mélangeur bain douche	U	155	10	2
	Ensemble support de douche	U	56	10	2
	Robinet machine à laver	U	48	10	2
	Ensemble vidage pour lavabo ou bidet	U	48	10	2
	Ensemble vidage pour baignoire	U	104	10	2
	Robinet pulsage	U	23	10	2
1.4 Production d'eau chaude sanitaire					
	Chauffe eau gaz 325 MTH sans robinetterie	U	575	10	2
	Chauffe eau électrique 50 litres	U	421	10	2
	Chauffe eau électrique 150 litres	U	573	10	2
	Chauffe eau électrique 300 litres	U	1 038	10	2
	Groupe de sécurité N.F.	U	46	10	2
1.5 Chauffage individuel gaz					
	Radiateur acier	U	242	25	5
	Robinet radiateur	U	39	25	5
2. REVETEMENT DE SOL					
	Enlèvement des revêtements dégradés - décapage	m²	12	6	2
	Fourniture et pose carreaux céramique	m²	94	20	5
	Fourniture et pose dalles thermo-plastique U25P2 (pièces humides)	m²	30	6	2
	Fourniture et pose dalles thermo-plastique U25P2 (autres pièces)	m²	30	6	2
	Fourniture et pose dalles caoutchouc	m²	73	6	2
	Fourniture et pose moquette velours	m²	22	6	1
	Nettoyage moquette	m²	12	-	-
	Fourniture parquet à coller lames chêne	m²	76	20	5
	Fourniture parquet traditionnel	m²	131	20	5
	Ponçage et vitrification parquet	m²	28	10	2
	Fourniture et pose barre de seuil	U	20	10	2
	Fourniture et pose plinthes bois	ml	8	10	2
3. REVETEMENT MURAUX					
3.1 Finition peinture					
	Peinture mate ou satinée acrylique sur plafond	m²	5	6	1
	Peinture mate ou satinée acrylique sur mur	m²	3	6	1
3.2 Réfection globale des pièces					
	<i>Décollage papiers - Préparation fonds</i>				
	Entrée	U	154	6	1
	Séjour	U	364	6	1
	Chambre	U	262	6	1
	Cuisine	U	228	6	1
	W-C ou cabinet de toilette	U	104	6	1
	Salle de bains	U	173	6	1
	<i>Lessivage en conservation</i>				
	Entrée	U	46	6	1
	Séjour	U	51	6	1
	Chambre	U	66	6	1
	Cuisine	U	72	6	1
	W-C ou cabinet de toilette	U	29	6	1
	Salle de bains	U	60	6	1
	<i>Peinture mate ou satinée acrylique</i>				
	Entrée	U	276	6	1
	Séjour	U	668	6	1
	Chambre	U	474	6	1
	Cuisine	U	410	6	1
	W-C ou cabinet de toilette	U	173	6	1
	Salle de bains	U	311	6	1
	<i>Finition boiserie</i>				
	Entrée	U	18	6	1

	DESIGNATION	Unité	Valeur € TTC 1er juillet 2009	Durée de vie	Franchise (ans)
	Séjour	U	60	6	1
	Chambre	U	33	6	1
	Cuisine	U	33	6	1
	W-C ou cabinet de toilette	U	15	6	1
	Salle de bains	U	15	6	1
	<i>Finition papier peints et peinture</i>			6	
	Entrée	U	481	6	1
	Séjour	U	697	6	1
	Chambre	U	760	6	1
	Faïence carreaux 100 x 100 blanche	m²	120	20	5
	4. MENUISERIE				
	4.1 Blocs porte				
	Remplacement porte palière plane, pleine coupe feu 2 h	U	458	20	2
	Remplacement de porte isoplane finition à peindre	U	175	20	2
	4.2 Ouvrages divers				
	Fourniture et pose d'un tablier de baignoire	U	260	6	2
	Remplacement de porte de placard de rangement	m²	138	20	2
	Remplacement de porte pliante de placard type KZ 2 panneaux	U	200	20	2
	4.3 Remplacement d'éléments de quincaillerie				
	Serrure à mortaiser bec de cane	U	94	10	2
	Serrure à mortaiser acier	U	147	10	2
	Cylindre européen	U	64	10	2
	Serrure tubulaire type TESA	U	130	10	2
	Judas optique	U	16	10	2
	Plinthes automatiques pour porte palière	U	62	10	2
	Verrou de sûreté à bouton type vachette	U	129	10	2
	Verrou baïlonnette en applique	U	12	10	2
	Serrure de porte de placard en applique à cylindre	U	23	10	2
	Poignée de tirage placard meuble sous évier	U	9	10	2
	Batteuse pour boîte aux lettres	U	30	10	2
	Portillon de boîte aux lettres PTT, y compris batteuse à clef	U	39	10	2
	Paumelle droite simple action	U	16	10	2
	Ferme-porte à ressort (boudin)	U	32	10	2
	Ferme-porte force n° 3	U	146	10	2
	Miroir (coupé à la demande)	m²	150	20	2
	Ensemble RIV (bloc pour palière)	U	58	10	2
	4.4 Remplacement de quincaillerie				
	Remplacement d'une poignée de tirage	U	30	10	2
	Remplacement paumelle	U	15	10	2
	Remplacement crémonne en applique	U	87	10	2
	4.5 Remplacement ouvrant bois compris dépose des anciens éléments				
	Remplacement ouvrant fenêtre profil à l'identique 1-2 vantaux / dormant conservé	m²	368	20	5
	4.6 Miroiterie				
	Vitre transparente incolore 4 mm	m²	87	-	-
	Vitrage incolore type 4-6-4	m²	170	-	-
	4.7 Occultation				
	Révision et remise en état de volet roulant	U	211	10	2
	Remplacement d'un volet roulant	m²	230	10	2
	Révision et remise en état de store toile	U	92	5	1
	Remasticage	Forf.	35	-	-
	Nettoyage vitrerie du logement	Forf.	46	-	-
	Nettoyage châssis fenêtres	Forf.	46	-	-
	5. PROPRETE - HYGIENE				
	5.1 Nettoyage - Désinfection - Classique				
	Appartement type F1	U	82	-	-
	Appartement type F2	U	102	-	-
	Appartement type F3	U	116	-	-
	Appartement type F4	U	144	-	-
	Appartement type F5 et plus	U	163	-	-
	5.2 Nettoyage - Désinfection - en Grand				
	Appartement type F1	U	122	-	-
	Appartement type F2	U	151	-	-
	Appartement type F3	U	179	-	-
	Appartement type F4	U	212	-	-
	Appartement type F5 et plus	U	241	-	-
	6. ELECTRICITE				
	Disjoncteur différentiel	U	228	20	5
	Tableau avec coupe circuits	U	411	20	5
	Relais découpleur pour double tarification	U	258	20	5
	Disjoncteur 15/45 A	U	143	20	5
	Coffret coupe circuit EDF	U	147	20	5
	Poussoir sonnette	U	30	20	5
	Interrupteur	U	29	20	5
	Prise de courant	U	30	20	5
	Applicatif classe 2	U	68	20	5
	Prise T.V. F.M.	U	58	20	5
	Plinthe électrique	m	20	20	5
	Douille	U	7	20	5
	Convecteur 1000 W	U	161	10	2
	Thermostat chauffe eau	U	47	10	2
	Résistance chauffe eau	U	51	10	2
	6.1 Réfection complète des Installations électriques				
	Logement type F1	U	783	20	5
	Logement type F2	U	1 220	20	5
	Logement type F3	U	1 588	20	5
	Logement type F4	U	2 049	20	5
	Logement type F5	U	2 992	20	5