



**Protocole d'accord
sur l'application de la
vétusté en matière
de réparations
locatives**

Décembre 2025

Entre, d'une part,

L'Odhac87, représenté par son Directeur général Frédéric PICARD

Et d'autre part :

Les Associations de locataires représentées au sein du Plan de Concertation Locative de l'Odhac87, à savoir :

La CNL Haute-Vienne, représentée par Geneviève ATTARD et Abdullah AKSU

La CSF Haute-Vienne, représentée par Jacques TIGNOL et Claude CROUZILLE.

PREAMBULE

Le présent accord remplace le protocole d'accord signé le 3 février 2015 par l'Odhac87, la CNL et la CSF.

Le présent accord se révèle utile tant pour le locataire que pour le bailleur et établit une relation de confiance entre les parties.

Ce protocole s'applique sur l'ensemble du parc de logements de l'Odhac87 et a pour objet :

- de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement,
- de garantir la mise en location en bon état d'usage et de réparation,
- de clarifier la méthode de réalisation de l'état des lieux et de définir les termes utilisés,
- d'arrêter une grille d'abattelements liée à la vétusté.

Le protocole pourra être mis à jour à tout moment en cas d'évolution législative et réglementaire.

1. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, et la loi ALUR du 24 mars 2014 selon laquelle le locataire est en droit de demander qu'une grille de vétusté soit annexée au bail. Le décret du 30 mars 2016 définit la vétusté.

Le locataire est obligé :

- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat,
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, la malfaçon, les vices de construction, le cas de fortuit ou force majeure.

- de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués et de travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- de ne pas transformer les locaux et les équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire. A 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,
- 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, à date anniversaire, par production auprès du bailleur d'une attestation d'assurance.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à :

- louer un logement décent en bon état d'usage et de réparation y compris les équipements mentionnés au bail. L'état des lieux entrant fait foi de cet état,
- assurer la jouissance paisible de son logement au locataire,
- réaliser en cours de bail les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués,
- laisser le locataire effectuer les aménagements souhaités, après accord écrit du bailleur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée,
- laisser effectuer les travaux d'adaptation du logement, dans les conditions de l'article 2 de la Loi du 6 juillet 1989, modifié par la Loi ALUR du 4 mars 2014, pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en tenant compte des contraintes techniques.

De manière générale, le bailleur et le locataire veilleront au respect de leurs obligations légales (article 6 et article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

3. L'ETAT DES LIEUX ENTRANT

Le locataire verse un dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux correspondant à un mois de loyer hors charges. Ce dernier a pour vocation à être remboursé au locataire si le locataire est à jour des loyers et des charges, s'il a pris en charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, si le logement et les annexes sont restitués propres et vides de tout meuble et encombrant.

Cet état constitue une photographie obligatoire à un instant T de l'état du logement, décrivant le logement, ses équipements et ses annexes ainsi que leur état de conservation.

L'état des lieux entrant doit être daté et signé par les deux parties.

Il est destiné à être comparé à l'état des lieux sortant. Il doit être réalisé pièce par pièce, élément par élément, équipement par équipement, et annexe par annexe.

Le locataire peut se faire assister par un représentant d'une association de locataires lors de l'état des lieux entrant, ou se faire représenter au moyen d'une procuration (et sur présentation des justificatifs d'identité du mandant et du mandataire).

Le locataire dispose d'un délai de 10 jours après la remise des clés, pour transmettre par écrit au bailleur tout désordre ou dysfonctionnement non décelé ou non visible lors de l'état des lieux entrant. Ce courrier sera annexé à cet état des lieux et pourra donner lieu à une visite du bailleur pour vérification.

De plus, pendant le 1^{er} mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux entrant soit complété par les éventuels désordres rencontrés sur les équipements de chauffage.

Un exemplaire de l'état des lieux entrant est remis au locataire selon les formes prévues par l'article 3-3 du décret du 30 mars 2016.

4. LE CONSEIL APRES RECEPTION DU CONGE

A réception du congé du locataire, le bailleur transmet à ce dernier les informations nécessaires pour préparer son état des lieux sortant ; le bailleur peut lui proposer une visite-conseil et le locataire peut la demander.

Les informations transmises et la visite-conseil si elle est proposée et acceptée, permettent de sensibiliser le locataire aux éventuelles réparations lui incombant (remplacements d'équipements et prestations d'entretien à entreprendre). La base de comparaison repose sur le formulaire d'état des lieux entrant. Le locataire pourra ainsi prendre en charge certains travaux relevés afin de faire baisser le coût des réparations locatives dues.

Cette visite (non contractuelle), souvent effectuée dans un logement encore meublé, est réalisée à titre indicatif et susceptible de modifications lors de l'état des lieux sortant. En effet, des travaux peuvent s'avérer nécessaires suite au déménagement de l'ensemble des meubles et équipements du locataire. Les éléments et désordres cachés peuvent engager le locataire sur des frais supplémentaires.

5. L'ETAT DES LIEUX SORTANT

L'état des lieux sortant est réalisé le jour de la remise des clés dans un logement et des annexes vides de tout meuble et encombrants et dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel notamment. Seuls les équipements inscrits sur l'état des lieux entrant ou autorisés par

écrit par le bailleur, sont présents à l'état des lieux sortant. Tout autre équipement sera mentionné et l'enlèvement facturé au locataire.

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée, doit ainsi permettre de vérifier si le locataire a bien rempli ses obligations d'entretien courant de son logement et des réparations qui lui incombent. Il doit également permettre de constater les éventuelles dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat.

L'état des lieux sortant (en cohérence avec l'état des lieux entrant) est un document contradictoire, il doit donc être daté et signé par les deux parties. Ce dernier est réalisé sous forme électronique et rempli par voie dématérialisée par chacune des parties au moment de la remise des clés (article 3-2 loi n°89-462 du 6 juillet 1989, et article 3-3 du décret n°2016-382 du 30 mars 2016). Un exemplaire papier pourra être remis au locataire à sa demande.

Le locataire peut se faire assister pour l'état des lieux sortant par un représentant d'une association de locataires, ou se faire représenter au moyen d'une procuration (et sur présentation des justificatifs d'identité du mandant et du mandataire).

Si l'état des lieux ne peut être effectué entre les parties (ou s'il y a désaccord), il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés entre les deux parties. Dans ce cas, les parties en sont avisées par le commissaire de justice dans un délai imparti par la réglementation, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'état des lieux sortant est réalisé pièce par pièce et les constats suivants sont mentionnés :

- **EN** (état neuf) : l'élément / équipement / matériau vient d'être installé et n'a jamais été utilisé.
- **TBE ou BE** (très bon état ou bon état) : l'élément / équipement / matériau présente un état très satisfaisant ou satisfaisant sans altération manifeste.
- **EU** (état d'usage, usure normale, défraîchi) : l'état de l'élément / équipement / matériau résulte d'une usure normale, d'un vieillissement naturel de l'équipement ou de la détérioration du matériau provoqué par le temps dans des conditions normales d'utilisation.
- **DEG** (dégradé, usure anormale) : l'élément / équipement / matériau a subi une ou plusieurs dégradations manifestes pouvant entraîner la mise hors d'usage ou une usure prématurée. Cette mention sera la plus précise : cassé, arraché, manquant, hors service, troué, brûlé... Des photos pourront être prises.
- **VE** : vétuste.

Le logement, les équipements et les annexes (jardin, garage, balcon, cave...) doivent être rendus propres. Les opérations de nettoyage complets devront être réalisées par le locataire (VMC, vitres nettoyées, absence de poussière, nettoyage des plinthes et interrupteurs...).

Si au cours de la période d'occupation, le locataire n'a pas permis l'accès à son logement aux entreprises prestataires mandatées par le bailleur, ou s'il n'a pas signalé le dysfonctionnement des appareils, le bailleur pourra alors lui facturer leur remplacement sans que soit appliqué un taux de vétusté. En effet, le signalement effectué par le locataire doit faire l'objet d'un enregistrement auprès des bailleurs par tous les moyens.

6. APPLICATION DE LA VETUSTE

Définition vétusté :

Elle correspond à l'état d'usure ou la détérioration résultant du temps et due à l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement (décret n°2016-382 du 30 mars 2016 de la loi ALUR). Elle est à la charge du bailleur.

L'usage normal inclut l'entretien auquel est tenu le locataire.

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, dont la liste n'est pas limitative.

Le taux d'abattement annuel de vétusté :

Il correspond au taux d'usure annuel naturel moyen de l'équipement dans le cadre d'un usage normal.

Il est déterminé par :

- La durée de vie théorique de l'élément-equipement/matériau, indiqué dans les tableaux en annexe,
- La date de première mise en location ou la date du dernier changement/remplacement de l'élément considéré, réalisé par le bailleur ou par le locataire pour le cas où il aurait lui-même effectué les travaux qui lui étaient imputables.

Exemple, si un équipement a une durée de vie de 10 ans, le taux de vétusté est de 10% par année.

Ne donneront pas lieu à abattement pour vétusté et seront intégralement supportés par le locataire :

- les frais de remise en état consécutifs à un défaut de propreté et d'hygiène,
- les frais de remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord formalisé du bailleur,
- les frais de suppression des réalisations non démontables exécutées sur les parties extérieures (exemple : piscine, abri de jardin, terrasse, barbecue...),

- les frais de remise en état du logement utilisé pour un autre usage que l'habitation,
- le remplacement d'éléments d'équipement perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur,
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre non déclaré au bailleur ou pour lequel le locataire a été indemnisé, sauf si le sinistre intervient pendant la période de préavis,
- le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un défaut de souscription d'assurance couvrant le risque locatif,
- les conséquences de l'usage abusif caractérisé par une dégradation des équipements, supports ou matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement.

Définition usage abusif ou dégradations :

Suivant l'article 7c de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du bail. La désignation peut être le résultat d'un mauvais entretien, d'un mauvais usage de la chose louée ou de vandalisme (trous et tâches multiples ou importantes sur les murs, portes enfoncées, moquette brûlée à divers endroits...). La dégradation peut entraîner une mise hors usage.

Le locataire est responsable des dégradations s'il en est l'auteur ou si elles sont causées par les personnes résidant habituellement avec lui dans le logement, les personnes qu'il héberge ou invite,...

7. LE BORDEREAU DE PRIX FORFAITAIRE

La loi ainsi que la jurisprudence reconnaissent un caractère indemnitaire aux réparations locatives et aux dégradations. Celles-ci ont pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations. Par conséquent, il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier le calcul de l'indemnité.

Les indemnités dues par le locataire sont calculées à partir de la comparaison entre l'état des lieux entrant et l'état des lieux sortant.

Un barème d'indemnités forfaitaires fixe le coût des réparations, modulées par l'application de la vétusté le cas échéant. Ce chiffrage est communiqué à titre informatif lors de la visite-conseil et exigé de façon définitive lors de l'état des lieux sortant.

Le barème des indemnités forfaitaires est mis à jour à partir des tarifs des marchés à bon de commande passés entre l'Odhac87 et les différents corps de métiers du bâtiment ou des prix moyens du commerce pour des équipements non prévus dans les marchés.

Le barème tient compte de la variation des indices du bâtiment (ICC, IPC...) et des renouvellements des marchés. Pour les équipements et prestations non prévues dans les marchés, l'actualisation est calculée en fonction de l'indice des prix des produits manufacturés.

Le bordereau de prix forfaitisé au barème forfaitaire est annexé au protocole d'accord.

8. LITIGES

L'Odhac87 s'efforce de procéder à des règlements amiables, si besoin en concertation avec les associations des locataires. En cas de désaccord sur les réparations locatives, le bailleur indiquera au locataire la possibilité de faire appel à la Commission de Conciliation.

9. DIFFUSION DU PROTOCOLE

Lors de la signature du bail, le locataire sera informé de l'existence de ce protocole d'accord qui sera annexé au bail, avec une diffusion possible sur :

- le site internet du bailleur,
- les comptes extranet des locataires.

De même, pour les locataires déjà en place, l'information de la signature de ce nouveau protocole sera réalisée par tous moyens, et un exemplaire de ce protocole sera mis à disposition dans les antennes et au siège social.

10. DUREE DU PROTOCOLE

Le présent protocole cadre est conclu entre l'Odhac87 et les associations signataires pour une durée de 5 ans.

Au terme des 5 ans, il sera renouvelé annuellement par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception par le bailleur, ou par les organisations représentatives des locataires signataires du protocole.

S'il est dénoncé, le présent protocole continuera à s'appliquer jusqu'à son remplacement ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

11. ANNEXES

- Grille vétusté, abattements et tarifaire ;
- Barème des tarifs hors vétusté.

Fait à Isle, le 02.12.2025

Frédéric PICARD
Directeur général de l'Odhac87



Les administrateurs représentant les locataires au conseil d'administration de l'Odhac87

Jacques TIGNOL
CSF Haute-Vienne



Claude CROUZILLE
CSF Haute-Vienne



Geneviève ATTARD
CNL Haute-Vienne



Abdullah AKSU
CNL Haute-Vienne



