



ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX

DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE

Préambule

L'accord qui suit, sur la procédure des états des lieux, a pour but de mettre en place un outil de travail permettant d'harmoniser les positions des bailleurs sociaux de la Marne et des organisations de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation (C.N.C.) afin d'établir une parfaite équité entre les parties.

Cet accord a été élaboré, sous l'égide de l'A.R.C.A. (l'Union Sociale pour l'Habitat Champagne-Ardenne), entre les associations représentant les locataires (A.F.O.C, C.G.L, C.N.L et C.L.C.V) et les représentants des bailleurs sociaux dans le département de la Marne - l'Union des Constructeurs et Bailleurs Sociaux (U.C.B.S.) et le Club des Maîtres d'Ouvrage-

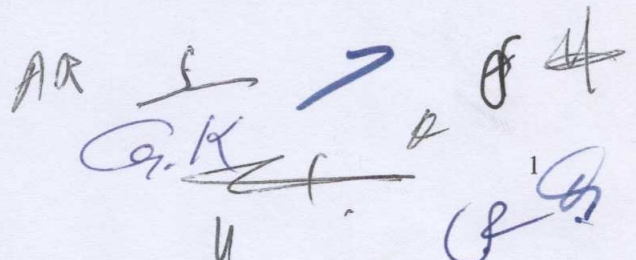
Cet accord est conclu dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

1. OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord collectif a pour objet :

- de garantir la mise en location d'un logement en bon état d'usage et de réparations,
- de préciser les obligations des parties en matière d'entretien du logement, de ses embellissements (papiers peints, peinture) et de ses équipements,
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- d'arrêter une grille départementale d'abattement pour vétusté,
- de créer une commission de suivi annuel de l'application du présent protocole devant se réunir en mars de chaque année, sur convocation de la partie la plus diligente.

Il est bien entendu que les dispositions du présent accord ne sauraient aller à l'encontre des dispositions d'ordre public.

AR 

2. RAPPEL DES OBLIGATIONS DES PARTIES

2.1. Obligations du locataire

Conformément aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 , le locataire est obligé :

- « 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 en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure » (Article 7, alinéa d).
- « 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 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 » (article 7, alinéa c).

A la date de signature du présent accord, les réparations locatives sont fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987 ; ce texte n'a pas un caractère exhaustif.

- « de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'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 » (Article 7, alinéa f).

Avant toute modification, le locataire sollicite l'accord écrit du bailleur par lettre recommandée avec AR.

Les signataires du présent accord rappellent que le locataire est légalement tenu de s'assurer. Il signale tout dommage, dès qu'il le constate, auprès de son assurance et par courrier recommandé adressé au bailleur.

2.2. Obligations du bailleur.

Conformément à la loi, « 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. » (Voir le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

AR 