ACCORD COLLECTIF
portant sur la procédure des Etats des Lieux, la grille de vétusté et les indemnités de réparations locatives.

ENTRE,

La société HALPADES, dont le siège social est situé au 6 avenue de Chambéry – 74000 – ANNECY, représentée par Stephen MARTRES, Directeur Général

D'une part,

ET

Les représentants des Associations de Locataires représentées au Conseil de Concertation Locative de la société HALPADES,

D'autre part,

Préambule :

Le présent accord, conclu entre Halpades et les représentants des Associations de Locataires vise à simplifier les rapports entre le bailleur et les locataires au moment de l'Etat des Lieux de sortie par l'établissement de règles claires et précises sur les réparations locatives.

Ces règles répondent aux dispositions légales et réglementaires actées dans la Loi n°86-462 du 6 juillet 1989 venant modifier la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 1 : Objet de l'accord

Il vise à définir :

- ⇨ Les règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux ainsi que l'évaluation des indemnités de réparations locatives
- ⇨ La notion de vétusté et de dégradation
- ⇨ La grille de vétusté applicable, pour les dégradations ainsi qu'aux travaux rendus nécessaires pour remettre le logement en bon état d'usage

Article 2 : Information au nouveau locataire

A l'entrée dans les lieux, Halpades livrera, au nouveau locataire, un logement en bon état d'usage et répondant aux normes édictées par le CCH.

A cet effet, Halpades remettra à son nouveau client :

- le guide du locataire
- un exemplaire du présent accord
- la grille y afférant
- un exemplaire de la charte d'accueil du nouveau locataire

Article 3 : L'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 du Bailleur et le locataire ou son mandataire.

En cas d'absence du locataire, et après mise en demeure adressée, avec avis de réception, restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais en résultant étant répartis par moitié.

L'état des lieux est un constat, une description de l'état d'un logement et de ses annexes (jardin, parking, caves etc.), vide de toute occupation.

Article 4 : Information du locataire sortant et visite conseil

Une note d'information relative à la visite conseil sera annexée à l'accusé de réception de la demande de congé. Cette note précise, à titre indicatif, des exemples de facturation.

Le représentant d'Halpades proposera systématiquement un rendez-vous au locataire sortant.

La visite conseil sera réalisée durant la période du préavis. Elle a pour objectif d'informer le locataire des éventuelles réparations locatives qui pourraient lui être facturées au regard de la grille de vétusté lors de l'état des lieux sortant. Ce dernier pourra ainsi réaliser tout où partie des travaux avant son départ.

Article 5 : Vétusté et dégradation

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, la vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée. Elle reste à la charge du propriétaire. Il en est de même pour les réparations occasionnées par les malfaçons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

A contrario, les dégradations consécutives à une utilisation anormale et/ou à un défaut d'entretien des lieux, sont à la charge du locataire.

Les coûts des interventions suivantes, rendues nécessaires pour cause de défaut d'entretien, restent à la charge exclusive du locataire :

- Débarras d'objets laissés dans les lieux loués par le locataire sortant (jardins, caves, box, garages, etc.)
- Détartrage de la cuvette WC
- Nettoyage des appareils sanitaires
- Nettoyage du logement

Les éléments **détruits et/ou dégradés volontairement** restent, eux aussi, à la charge pleine et entière du locataire sortant.

FB MDD

Article 6 : Abattements pour vétusté

Les abattements pour vétusté sont applicables aux dégradations commises par le locataire sortant pendant la période comprise entre la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée et la date de celui de sortie.

Les abattements sont calculés en fonction de l'âge des éléments concernés, c'est-à-dire de la date de mise en service, ou de la réfection de l'élément concerné, portée sur l'état des lieux et par référence à une durée de vie théorique.

Les abattements s'appliquent, après franchise, selon les modalités suivantes :

La période de franchise concerne la première année de vie, voire la deuxième, d'un équipement. La quote-part du locataire sortant est de 100% considérant que les équipements, en condition d'utilisation normale, ne doivent pas subir de dégradations.

L'abattement dégressif correspond au coût de réparation de l'équipement restant à la charge du locataire en fonction de l'âge de l'équipement. Il se calcule selon les modalités du tableau inscrit à l'article 7.

La grille de vétusté contient les mentions suivantes :

- Désignation des équipements
- Durée de vie moyenne de l'équipement
- Période sans abattement (franchise)
- Pourcentage d'abattement dégressif pour vétusté

Article 7 : Tableau des équipements et vétusté

DESIGNATION DES EQUIPEMENTS	Durée de vie moyenne (en années)	Franchise (en années)	Abattement dégressif en %
Menuiserie - Vitrerie			
Menuiserie extérieure PVC	20	2	5
Menuiserie extérieure bois ou métal	20	2	5
Porte intérieure	20	1	5
Porte de placard	15	1	7
Volet persienne PVC	15	1	7
Volet persienne bois ou métal	15	1	7
Volet roulant	10	1	11
Plomberie – Sanitaire			
Appareil sanitaire grès/faïence	20	1	5
Appareil sanitaire en inox	20	1	5
Appareil sanitaire en résine	15	1	7
Mobilier stratifié	10	1	11
Robinetterie et accessoires	10	1	11
Bouches VMC	10	1	11

DESIGNATION DES EQUIPEMENTS	Durée de vie moyenne (en années)	Franchise (en années)	Abattement dégressif en pourcentage
Peinture – Sol			
Peinture – papiers peints	7	1	16
Sols souples plastiques	10	1	11
Moquette	7	1	16
Carrelage	20	1	5
Parquets	15	1	7
Maçonnerie – carrelage mural			
Maçonnerie	20	1	5
Carrelage mural	20	1	5
Electricité-Interphonie			
Tableau électrique – disjoncteur	20	1	5
Appareillage électrique (prise, inter,..)	15	1	7
Convecteur	15	1	7
Serrurerie – quincaillerie			
Serrurerie – quincaillerie	10	1	11

Article 8 : Durée de l'accord

Le présent accord prend effet au lendemain de sa signature.

Il est conclu pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction.

Il peut être dénoncé, par l'une des deux parties, par lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois avant l'échéance de reconduction du présent accord. La dénonciation, dans ces conditions, prendra effet à l'expiration des 6 mois suivant celui de la date de réception de ladite lettre recommandée.

Fait à, Annecy
Le 13/11/2025

Pour Halpades

S. MARTRES
Directeur Général

Pour la CSF

Pour l'INDECOSA CGT

Francis DURAND

Pour l'AFOC

D. DUC

Pour la CNL

Bordereau de Prix pour grille de vétusté

DESIGNATION DES EQUIPEMENTS	Description	Prix forfaitaire en Euros	Durée de vie moyenne (ans)	Franchise	Abattement dégressif en pourcentage	Annuité
MENUISERIE - VITRERIE- MIROIR						
Menuiserie extérieure PVC						
Fenêtre*	Indemnité locataire fenêtre extérieure PVC	1 000	20	2	5%	50,00
Porte palière	Indemnité locataire porte palière PVC	850	20	2	5%	42,50
Menuiserie extérieure bois ou métal						
Fenêtre*	Indemnité locataire fenêtre Bois ou Métal	1100	20	2	5%	55,00
Miroiterie	Indemnité locataire miroiterie	100	-	-	-	-
Porte palière	Indemnité locataire porte palière Bois ou Métal	850	20	2	5%	42,50
Porte intérieure	Indemnité locataire porte intérieure Bois ou Métal	150	20	1	5%	7,50
Porte de placard	Indemnité locataire porte de placard Bois ou Métal	350	15	1	7%	24,50
Volet persienne PVC	Indemnité locataire persienne PVC	450	15	1	7%	31,50
Volet persienne Bois ou Métal	Indemnité locataire persienne Bois ou Métal	550	15	1	7%	38,50
Volet roulant*	Indemnité locataire volet roulant	900	10	1	11%	99,00
PLOMBERIE - SANITAIRE						
Appareil sanitaire grès/faïence						
Evier	Indemnité locataire appareil sanitaire - évier	600	20	1	5%	30,00
Lavabo	Indemnité locataire appareil sanitaire - lavabo	250	20	1	5%	12,50
Baignoire	Indemnité locataire appareil sanitaire - baignoire	410	20	1	5%	20,50
Cuvette wc	Indemnité locataire appareil sanitaire - cuvette wc	400	20	1	5%	20,00
Bac à douche	Indemnité locataire appareil sanitaire - bac à douche	350	20	1	5%	17,50
Appareil sanitaire Inox	Indemnité locataire Appareil sanitaire Inox	300	20	1	5%	15,00
Appareil sanitaire Résine	Indemnité locataire Appareil sanitaire résine	600	15	1	7%	42,00
Mobilier stratifié						
Meuble évier	Indemnité locataire mobilier - meuble sous évier	400	10	1	11%	44,00
Meuble sdb	Indemnité locataire mobilier - meuble salle de bain	250	10	1	11%	27,50
Robinetterie et accessoires						
Robinetterie lavabo	Indemnité locataire robinetterie lavabo	200	10	1	11%	22,00
Robinetterie évier	Indemnité locataire robinetterie évier	130	10	1	11%	14,30
Robinetterie douche/baignoire	Indemnité locataire robinetterie douche/baignoire	280	10	1	11%	30,80
Bouches VMC	Indemnité locataire robinetterie bouche vmc	400	10	1	11%	44,00
PEINTURE - SOL						
Peinture – papiers peints						
Peinture plafond chambre	Indemnité locataire peinture - plafond - chambre complet	450	7	1	16%	72,00
Peinture plafond séjour	Indemnité locataire peinture - plafond - séjour complet	800	7	1	16%	128,00
Peinture plafond pièce humide	Indemnité locataire peinture - plafond - pièce humide complet	500	7	1	16%	80,00
chambre complète	Indemnité locataire peinture - papiers peints - chambre complet	600	7	1	16%	96,00
Séjour complet	Indemnité locataire peinture - papiers peints - séjour complet	1100	7	1	16%	176,00
Pièce humide	Indemnité locataire peinture - papiers peints - pièce humide complet	700	7	1	16%	112,00
Sols souples plastiques						
Chambre	Indemnité locataire sol pvc chambre	460	10	1	11%	50,60
Séjour	Indemnité locataire sol pvc séjour	820	10	1	11%	90,20
Pièce humide	Indemnité locataire sol pvc pièce humide	380	10	1	11%	41,80
Dégagements	Indemnité locataire sol pvc dégagement	280	10	1	11%	30,80
Moquette						
Chambre	Indemnité locataire sol moquette chambre	350	7	1	5%	17,50
Carrelage						
Pièce humide	Indemnité locataire sol carrelage pièce humide	500	20	1	5%	25,00
Séjour	Indemnité locataire sol carrelage séjour	1500	20	1	5%	75,00
Chambre	Indemnité locataire sol carrelage chambre	750	20	1	5%	37,50
Dégagements	Indemnité locataire sol carrelage dégagement	300	20	1	5%	15,00
Parquets						
Séjour	Indemnité locataire sol parquet séjour	800	15	1	7%	56,00
Chambre	Indemnité locataire sol parquet chambre	500	15	1	7%	35,00
Maçonnerie – carrelage mural						
Maçonnerie	Indemnité locataire mur - Maçonnerie - suivant devis	0	20	1	5%	0,00
Carrelage mural	Indemnité locataire mur - Carrelage	500	20	1	5%	25,00
Electricité-Interphonie						
Tableau électrique – disjoncteur	Indemnité locataire tableau électrique disjoncteur	900	20	1	5%	45,00
Appareillage électrique (prise, inter,..)						
Prise	Indemnité locataire appareillage électrique - prise	30	15	1	7%	2,10
Interrupteur	Indemnité locataire appareillage électrique - intérrupteur	20	15	1	7%	1,40
Courant faible (rj45, tv...)	Indemnité locataire appareillage électrique - courant faible	30	15	1	7%	2,10
DAAF	Indemnité locataire appareillage sécurité - DAAF	110	-	-	-	-
Thermostat	Indemnité locataire appareillage électrique - Thermostat	150	-	-	-	-
Combiné interphone/digiphone	Indemnité locataire appareillage électrique - interphone / digiphone	250	15	1	7%	17,50
Convecteur	Indemnité locataire appareillage électrique - convecteur	200	15	1	7%	14,00
Serrurerie – quincaillerie						
Serrurerie – quincaillerie	Indemnité locataire serrurerie - quincaillerie	100	10	1	11%	11,00
Nettoyage/Débarras						
Nettoyage UG	Indemnité locataire de nettoyage	260	-	-	-	-
Débarras	Indeminité locataire de débarras	500	-	-	-	-

Annecy, le 13/11/2025
Pour Halpades

Stephen MARTRES
Directeur Général

Pour la CSF

Pour l'INDECOSA CGT
Francis DUPRAZ

Pour l'AFOC
D. DUC

Pour la CNL