

LE FOYER NORMAND

Entreprise Sociale pour l'Habitat

PROTOCOLE D'ACCORD SUR LA VESTUSTE EN MATIERE DE REPARATIONS LOCATIVES

Adopté par le Conseil de Concertation Locative * de l'ESH Le Foyer Normand

*La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain, modifiant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44, 44bis, 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, un plan de concertation locative a été élaboré par l'ESH Le Foyer Normand, avec le concours des Administrateurs élus par les locataires et approuvé par le Conseil d'Administration au cours de sa séance du 17 avril 2003. Conformément à ce plan, un conseil de Concertation Locative est instauré. Il est composé

- De représentants du bailleur :
 - Monsieur Michel PILLET
 - Monsieur Claude GOUESLARD
- De représentants des locataires
 - Monsieur Michel TOURY
 - Mademoiselle Céline BAREY

OBJECTIFS

Clarifier et unifier la notions de réparation locative pendant le contrat de location, lister les réparations locatives.

Mettre en place une procédure qui commence par un Etat des lieux entrant fiable, qui se poursuit par une éventuelle pré-visite en présence du locataire ; l'ensemble étant calé par un accord clair et précis afin de :

- Supprimer pendant le contrat de location les conflits en matière de réparations locatives ;
- Minimiser le montant des réparations locatives tout en maximisant l'entretien réalisé par le locataire ;
- Diminuer le contentieux suite à l'Etat des lieux sortant ;
- Donner une dernière « bonne image » de la société au locataire.

I. PRINCIPES GENERAUX

Le Conseil de Concertation Locative de l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Le Foyer Normand rappelle qu'il y a des obligations à la charge du bailleur, en particulier celle « de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation », et des obligations à la charge du locataire en particulier en matière de réparations locatives (décret 87-712 du 26/08/1987) et d'entretien des logements.

Le locataire d'un logement HLM en dispose pendant sa durée d'occupation, période au cours de laquelle il a l'obligation d'utiliser les locaux et les équipements qui y sont rattachés d'une manière convenable conforme à leur destination.

A défaut par le locataire d'avoir rempli les obligations mises à sa charge, l'organisme bailleur est fondé à réclamer à celui-ci les travaux de remise en état nécessaires, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, le vice de construction, ou la force majeure.

II. DEFINITION DE LA VETUSTE

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée : elle est entièrement à la charge du bailleur.

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

Les signataires du présent protocole rappellent que le locataire est légalement responsable, dès qu'il le constate.

III. CHAMP D'APPLICATION DE LA VETUSTE

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26/08/1987 et la jurisprudence, dont la liste n'est pas limitative.

Elle ne concerne pas :

1. Les pertes de la chose louée ;
2. Le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé ;
3. Les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs ;
4. Les conséquences d'un usage abusif caractérisé (dégradation) ;
5. Les locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord écrit du bailleur (pose ou dépose d'éléments) ;
6. Les dépenses consécutives à un défaut de propreté et d'hygiène.

IV. POINT DE DEPART DE LA VETUSTE

Le point de départ de la vétusté est :

- Soit la date de première mise en location ;
- Soit la date de la dernière réfection de l'élément considéré effectuée par le bailleur ;
- Soit la date du départ du précédent locataire lorsqu'il a lui-même procédé à la réfection.

A cet effet, la date de remise à neuf de chacun des éléments constituant le logement sera mentionnée, dans la mesure du possible, sur les états des lieux entrant et sortant, ainsi que la date de première mise en location.

V. COEFFICIENT D'ABATTEMENT

Le coût des réparations susceptibles d'être imputées au locataire sortant, dans le cas d'un usage anormal, sera minoré d'un coefficient d'abattement calculé en tenant compte d'une durée d'usage théorique, étant précisé que :

- La notion de vétusté ne pourra être invoquée qu'en fin de contrat, qu'il s'agisse d'un départ ou d'une mutation ;
- Les coefficients d'abattement pour vétusté sont applicables au prix de remplacement de l'élément considéré à la date de l'état des lieux sortant ;
- Que le barème ci-dessous a été établi pour des travaux de qualité réalisés selon les règles de l'art.

ELEMENTS DU LOGEMENT	DUREE D'USAGE THEORIQUE
Peinture, papiers peints et autres revêtements (murs et plafonds)	8 ans
Dalles thermoplastiques, topisol ou autres	15 ans
Revêtements de sol aiguilleté ou textile (moquette)	8 ans
<ul style="list-style-type: none"> • Séjour • Chambre 	10 ans
Carrelage sol	25 ans
Plancher bois	Ponçage non imputable au locataire au-delà de 15 ans d'occupation
Plancher bois	
Volets roulants – Volets battants	20 ans
Persiennes – Jalousies	15 ans
Sangles de volet roulant	15 ans
Mécanisme de volet roulant	15 ans
Meubles supports d'évier (aggloméré)	15 ans
Equipements sanitaires :	
<ul style="list-style-type: none"> • Eviers • Appareils sanitaires dont WC • Abattant WC 	20 ans
	20 ans
	10 ans
Robinetterie (dont mécanisme de chasse et en complément du contrat d'entretien éventuel)	20 ans
Plomberie (alimentation, raccordements aux colonnes, siphon)	20 ans
Menuiseries intérieurs bois :	
<ul style="list-style-type: none"> • Parties fixes • Parties mobiles • Plinthes 	Pas de vétusté
	25 ans
	20 ans
Menuiseries intérieurs :	
<ul style="list-style-type: none"> • Plastiques • Métalliques 	20 ans
	20 ans
Serrureries (mécanismes – quincaillerie)	10 ans
Faïence	20 ans

TAUX

TEMPS D'OCCUPATION	POURCENTAGE D'ABATTEMENT PAR AN	CUMUL	POURCENTAGE DE RECUPERATION SUR LE LOCATAIRE
--------------------	---------------------------------	-------	--

8 ans

0 à 2 ans	0	0	100
3 ^{ème} année	10	10	90
4 ^{ème} année	10	20	80
5 ^{ème} année	12	32	68
6 ^{ème} année	15	47	53
7 ^{ème} année	20	67	33
8 ^{ème} année	23	90	10
Au-delà		90	10

10 ans

0 à 2 ans	0	0	100
3 ^{ème} année	5	5	95
4 ^{ème} année	8	13	87
5 ^{ème} année	8	21	79
6 ^{ème} année	10	31	69
7 ^{ème} année	12	43	57
8 ^{ème} année	14	57	43
9 ^{ème} année	16	73	27
10 ^{ème} année	17	90	10
Au-delà		90	10

15 ans

0 à 3 ans	0	0	100
4 ^{ème} année	4	4	96
5 ^{ème} année	5	9	91
6 ^{ème} année	6	15	85
7 ^{ème} année	6	21	79
8 ^{ème} année	6	27	73
9 ^{ème} année	7	34	66
10 ^{ème} année	7	41	59
11 ^{ème} année	8	49	51
12 ^{ème} année	8	57	43
13 ^{ème} année	9	66	34
14 ^{ème} année	11	77	23
15 ^{ème} année	13	90	10
Au-delà		90	10

20 ans

0 à 5 ans	0	0	100
6 ^{ème} année	4	4	96
7 ^{ème} année	5	9	91
8 ^{ème} année	4	14	86
9 ^{ème} année	5	19	81
10 ^{ème} année	5	24	76
11 ^{ème} année	6	30	70
12 ^{ème} année	6	36	64
13 ^{ème} année	6	42	58
14 ^{ème} année	6	48	52
15 ^{ème} année	6	54	46
16 ^{ème} année	7	61	39
17 ^{ème} année	7	68	32
18 ^{ème} année	7	75	25
19 ^{ème} année	7	82	18
20 ^{ème} année	8	90	10
Au-delà		90	10

25 ans

0 à 9 ans	0	0	100
10 ^{ème} année	4	4	96
11 ^{ème} année	4	8	92
12 ^{ème} année	4	12	88
13 ^{ème} année	4	16	84
14 ^{ème} année	4	20	80
15 ^{ème} année	4	24	76
16 ^{ème} année	5	29	71
17 ^{ème} année	5	34	66
18 ^{ème} année	5	39	61
19 ^{ème} année	6	45	55
20 ^{ème} année	6	51	49
21 ^{ème} année	7	58	42
22 ^{ème} année	7	65	35
23 ^{ème} année	8	73	27
24 ^{ème} année	8	81	19
25 ^{ème} année	9	90	10
Au-delà		90	10

Les taux ci-dessus s'appliquent en tenant compte de la période d'usage par le locataire sortant.

Les locataires, par leurs représentants, s'engagent à l'application de ce protocole pour tout état des lieux.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIERE

- L'ESH Le Foyer Normand s'engage :
 - a) A utiliser, pour la rédaction des états des lieux, la grille des termes recommandés annexés au présent accord (annexe 1) ;
 - b) A effectuer dans la limite des moyens dont l'ESH Le Foyer Normand dispose, la procédure du pré-état des lieux en début de période de préavis de congé ;
 - c) A ne pas s'opposer à la présence d'un représentant d'une organisation de locataires lors d'un état de lieux ;
 - d) A mettre à la disposition du locataire dans ses bureaux, un exemplaire du présent protocole ;
 - e) A appliquer cette grille lors de l'état des lieux.

- « L'usage abusif caractérisé... »
 - « L'usage abusif caractérisé » peut notamment être défini selon les critères restrictifs suivants !
 - a) Dégradation du logement par condensation ou humidité excessive liées à :
 - L'arrêt volontaire de la VMC,
 - L'utilisation d'un chauffage d'appoint fonctionnant au gaz ou au pétrole (de type Zibro Kamin) et/ou à la non utilisation du système de chauffage installé par l'ESH Le Foyer Normand.
 - b) Vandalisme ou détérioration généralisée d'une ou plusieurs pièces (par exemple, tapisserie arrachée par les entiers, produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols, traces de brûlures sur l'ensemble des revêtements de sols, éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc.)
 - c) Utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation (élevage d'animaux, atelier, dépôts d'ordures...)
 - d) Non-respect des conditions d'hygiène élémentaires en particulier du règlement sanitaire départemental.

- L'ESH Le Foyer Normand rappelle que l'état des lieux est une négociation qui doit se dérouler dans la stricte application des textes définissant les réparations locatives.

VII. APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent protocole est adopté par le Conseil de Concertation Locative. Il prendra effet après signature par les parties et sera soumis pour approbation au Conseil d'administration de l'ESH Le Foyer Normand.

Il pourra être dénoncé par l'une des parties signataires avec un préavis de trois mois et continuera toutefois à produire ses effets tant qu'un nouvel accord ne sera pas intervenu, pendant une durée maximale de 24 mois (sauf dispositions réglementaires contraires).

Tout litige pouvant naître de l'application de cet accord sera examiné par le Conseil de concertation Locative à l'initiative de l'un de ses membres.

Pour les logements loués avant la date de prise d'effet du présent accord, il est expressément convenu que seul le temps d'occupation sera pris en compte pour déterminer le coefficient de vétusté, l'ESH Le Foyer Normand ne possédant pas toujours les éléments suffisants sur les réparations effectuées dans les logements en cours de bail.

Fait à Colombelles en 2 exemplaires
Pour le bailleur
SIGNE

le 10 février 2004
Pour les locataires
SIGNE

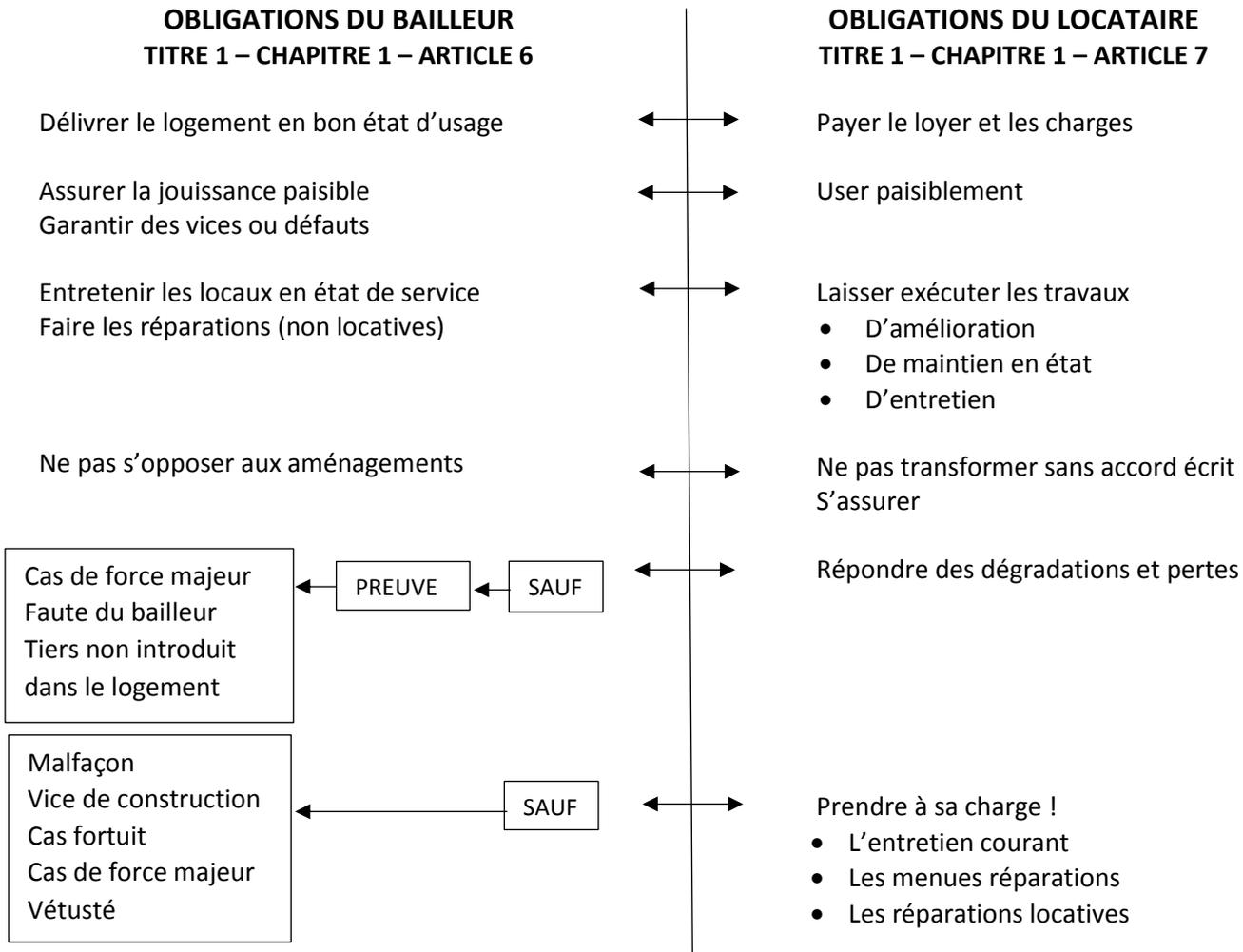
ANNEXE 1 – GRILLE DES TERMES RECOMMANDES

DESCRIPTIF	PROPRIETAIRE		LOCATAIRE		
	USURE NORMALE = VETUSTE	VICE DE CONSTRUCTION	DEFAUT D'ENTRETIEN NE NECESSITANT PAS LE REPLACEMENT	DEFAUT D'ENTRETIEN DONNANT LIEU A UN REMPLACEMENT	DEGRADATIONS OU PERTES
PLOMBERIE					
APPAREILS SANITAIRES <ul style="list-style-type: none"> • Bac à douche • Baignoire • Evier • Lavabo • Cuvette WC • Réservoir chasse d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Faiençage • Inox terni 	<ul style="list-style-type: none"> • Faiençage prématuré 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence d'étanchéité autour des appareils • Evacuation bouchée • Entartrage • Mauvaise fixation des différents éléments • Eclats d'émail 		<ul style="list-style-type: none"> • Cassé • Eclaté • Rayé • Fissuré • Percé
ROBINETTERIE VIDAGE <ul style="list-style-type: none"> • Mécanisme chasse d'eau • Ensemble de douchette 	<ul style="list-style-type: none"> • Jeu dans la tête de robinet 		<ul style="list-style-type: none"> • Fuite chasse d'eau • Fuite robinet • Appareillage entartré 	<ul style="list-style-type: none"> • Siège détérioré • Tête de robinet forcée • Mécanisme forcé 	<ul style="list-style-type: none"> • Cassé • Manquantes
CANALISATIONS			<ul style="list-style-type: none"> • Collier de fixation arrachés • Percées ou détériorées • Rouillées 	<ul style="list-style-type: none"> • Rouillées 	<ul style="list-style-type: none"> • Ecrasées • Manquantes
PORTES EXTERIEURES ET INTERIEURES					<ul style="list-style-type: none"> • Verrou déposé • Judas déposé • Détériorées (trous)
SERRURERIE – QUINCAILLERIE <ul style="list-style-type: none"> • Serrures • Poignées • Paumelles • Targettes 	<ul style="list-style-type: none"> • Jeu fonctionnel 	<ul style="list-style-type: none"> • Jeux de paumelles insuffisants 	<ul style="list-style-type: none"> • Graissage inexistant • Soudée par la peinture ou par la rouille • Dévissée 		<ul style="list-style-type: none"> • Cassée • Manquante • Forcée • Arrachée • Perte de clés et cartes
MENUISERIE					
DIVERS	<ul style="list-style-type: none"> • Jeu fonctionnel • Tablette déformée 	<ul style="list-style-type: none"> • Bâti déformé • Mal scellé • Joint d'étanchéité entre maçonnerie et bâti mal réalisé • Gauchissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauvais état de propreté • Habillage baignoire mal fixé • Trou d'évacuation de l'eau de condensation bouché • Moulure ou parclose décollées • Absence de mastic 	<ul style="list-style-type: none"> • Joint d'étanchéité peint ou non graissé s'il est en caoutchouc 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence d'élément • Elément détérioré
MEUBLE SOUS EVIER	<ul style="list-style-type: none"> • Tablette déformée 	<ul style="list-style-type: none"> • Bâti déformé 	<ul style="list-style-type: none"> • Mauvais état de propreté • Quincaillerie dévissée 	<ul style="list-style-type: none"> • Pourrissement du meuble • Formica décollé 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence tablette • Absence tasseaux • Tablette détériorée • Rails arrachés • Bâtis descellés • Absence de formica • Absence de quincaillerie • Quincaillerie cassée

DESCRIPTIF	PROPRIETAIRE		LOCATAIRE		
	USURE NORMALE = VETUSTE	VICE DE CONSTRUCTION	DEFAUT D'ENTRETIEN NE NECESSITANT PAS LE REPLACEMENT	DEFAUT D'ENTRETIEN DONNANT LIEU A UN REMPLACEMENT	DEGRADATIONS OU PERTES
APPAREIL DE PRODUCTION EAU CHAUDE / CHAUFFAGE	<ul style="list-style-type: none"> Radiateurs percés 	<ul style="list-style-type: none"> Panne ou fuite pendant la période de garantie 	<ul style="list-style-type: none"> Fuite Entartré Déplombage des tés de réglages 	<ul style="list-style-type: none"> Manque d'eau dans l'installation Détartrage non effectué causant la détérioration du corps de chauffe Absence de peinture sur radiateur et tuyauterie occasionnant la rouille Non entretenu et non utilisé suit à la résiliation de l'abonnement EDF-GDF 	<ul style="list-style-type: none"> Manquant Cassé Détérioré à cause du gel
ELECTRICITE	<ul style="list-style-type: none"> Fonctionnement défectueux 		<ul style="list-style-type: none"> Dévisé ou défixé Fusible hors d'usage 		<ul style="list-style-type: none"> Cassé Manquant
TRANSFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> Si des transformations ont été apportées, elles doivent avoir obtenu l'accord du bailleur. A défaut le locataire doit les démontrer sur simple demande du bailleur. Si elles ont obtenu l'accord du bailleur, elles doivent être conformes et demeurent sa propriété. 				
FAÏENCE	<ul style="list-style-type: none"> Trou de cheville dans la limite de 10 	<ul style="list-style-type: none"> Fendue 	<ul style="list-style-type: none"> Entartrée 		<ul style="list-style-type: none"> Fêlée Ebréchée
MURS / PLAFONDS <ul style="list-style-type: none"> Peinture Tapiserie Revêtements 	<ul style="list-style-type: none"> Décoloration partielle ou totale Trous de fixation pour barres à rideaux ou éléments de cuisine (réalisés proprement) Peinture ou papiers peints défraîchis et jaunis Écailler 	<ul style="list-style-type: none"> Lé décollé Moisissures suite à infiltration (signalées) ou à ventilation défaillante ou mal installée 	<ul style="list-style-type: none"> Papier peint décollé Peinture sale nécessitant un lessivage 	<ul style="list-style-type: none"> Mauvais état de propreté Moisissures et traces d'humidité (condensation due à un défaut de ventilation constatée ou à une modification du système de chauffage) 	<ul style="list-style-type: none"> Brûlés Traces de coups Papier arraché, déchiré, manquant Eclat causé par une mauvaise réalisation des trous Peinture sur papiers peints Décoloration mal exécutée Graffitis sur peinture, papiers peints, ailleurs que dans les chambres d'enfants Support dégradé
REVETEMENTS DE SOL <ul style="list-style-type: none"> Parquet Dalles Revêtement plastique Tapis aiguilleté Moquette 	<ul style="list-style-type: none"> Décoloration partielle ou totale Traces d'usure causées par le passage Traces de piétinement 	<ul style="list-style-type: none"> Revêtement décollé suite à infiltrations signalées Décollement du ragréage Revêtement plastique posé de façon non conforme (mal collé ou sans joint) 	<ul style="list-style-type: none"> Décollé Barre de seuil dévissée Mauvais état de propreté Traces de meubles 	<ul style="list-style-type: none"> Revêtement détérioré à cause d'une infiltration non signalée Revêtement non récupérable suite à mauvais entretien Barre de seuil décollée 	<ul style="list-style-type: none"> Déchirée Arraché Manquant Coupé Taches indélébiles (colle, huile, graisse...) Barre de seuil manquante, cassée Brûlé

RAPPEL DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

LOI DU 6 JUILLET 1989



LOI DU 6 JUILLET 1989

Article 6 – Le bailleur est obligé :

De délivrer au locataire le 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 les logements répondant aux normes minimales de confort et d'habilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de la 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 ;

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 ;

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 – Le locataire est obligé :

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

D’user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donné par le contrat de location.

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 de bailleur ou par le fait d’un tiers qu’il n’a pas introduit dans le logement ;

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 ;

De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d’amélioration 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 ;

De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l’accord écrit du propriétaire ; 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.

AMENAGEMENTS

Le bailleur est obligé 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.

Plafonds : La peinture spéciale plafond est ce qu’il y a de mieux (lavable dans les pièces sèches, lessivables dans les pièces humides)

Eviter de tapisser surtout dans les pièces humides.

Sols : En cas de pose de moquette sur un revêtement existant, utiliser des bandes adhésives double face qui permettront de déposer facilement le revêtement.

Murs : Possibilité de tapisser, peindre, poser une tenture murale.

Dans les cuisines ou les salles de bain, utiliser un papier vinyle, il est plus approprié pour l’entretien.

La réfection d’une pièce doit être faite jusqu’au bout : tous les murs, derrière les meubles et radiateurs. Ne pas obturer en tapissant les bouches de ventilation.

Plomberie : Quelques petits aménagements sont possibles dès lors qu’il n’y a pas modification du parcours des canalisations et qu’ils sont exécutés par un professionnel et accompagnés d’une facture.

Menuiseries : Pose étagères dans les placards.

De façon générale les aménagements concernent les revêtements suivants : murs, plafonds. Les travaux doivent être faits dans les « règles de l’art » et la dépose ne doit pas engendrer une dégradation des supports (enduits, plâtres, parquets ou dalles thermoplastiques...). La qualité du revêtement posé sera au moins égale à celui d’origine.

TRANSORMATIONS

Le locataire est obligé de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l’accord écrit du propriétaire ; 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.

Toits : Pose de velux

Greniers : Création de pièces habitables

- Plafonds :** Ne pas poser de dalles en polystyrène car elles sont inflammables ; de plus, la dépose provoque la dégradation des fonds (enduits et plâtres).
- Sols :** Ne pas poser de carrelage au sol. Ce dernier risque de modifier considérablement certaines caractéristiques de la construction.
- Murs :** Ne pas abattre de murs, ni de cloisons, pour des questions de sécurité. Ne pas poser du lambris bois ou PVC, ni du crépi. Les lambris ne sont pas considérés comme des revêtements.
- Chauffage :** Ne pas utiliser de chauffage d'appoint en particulier ceux qui fonctionnent au gaz ou au pétrole (de type Zbro Kamin). Tout dégât constaté, par humidité excessive et condensation, fera l'objet d'une remise en état et la facture sera adressée au locataire sans application de la vétusté.
- Plomberie :** La pose de robinets auto-perceurs ainsi que des modifications dans le parcours des canalisations sont interdites.
- Gaz :** Toute modification doit être effectuée par un professionnel, être accompagnée d'une facture et de notre autorisation préalable.
- Electricité :** Toute modification doit être effectuée par un professionnel, être accompagnée d'une facture et de notre autorisation préalable.
- Ventilation :** Les raccordements de hotte électrique et sèche-linge ne peuvent se faire qu'avec autorisation.
- Installer de préférence une hotte à recyclage et un sèche-linge à condensation.
 - Ne jamais installer de cheminée.
 - Ne jamais interrompre le fonctionnement du moteur de la VMC.
- Jardin :** Installation d'une véranda, d'une cabane ou d'un abri de jardin adossés ou non au bâtiment principal et, en règle générale, toutes modifications de lieux.

De façon plus générale, seront considérés comme critères de transformation :

1. Toutes modifications dans la structure, dans la composition ou dans la destination du logement.
2. Tout ajout ou toute dépose et toute modification d'éléments d'équipement concernant la sécurité : la vôtre et celle des autres locataires.
3. Tout ce qui, à la dépose, abîmerait d'autres éléments dans le logement.
4. Tout ce qui modifierait la surface corrigée ou utile au logement.

NOTE IMPORTANTE

Il n'y a pas dans la loi une liste précisant, d'une part les aménagements, d'autres parts les transformations. Ce qui précède est donc une interprétation de la loi. Cette interprétation, qui tient compte de la jurisprudence, peut bien sûr être mise en cause.

Décret n°87-712 du 26 août 1987

**Pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives
(JO du 30 août 1987)**

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d), décrète :

Art. premier – Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

I – Parties extérieurs dont le locataire à l'usage exclusif

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descente d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits

II – Ouvertures intérieurs et extérieures

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolette ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que les stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

III – Parties intérieures

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV – Installation de plomberie

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

- c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

- e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V – Equipement d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prise de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ;

Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de production.

VI – Autres équipements mentionnés au contrat de location

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que :

réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévisions, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.