

A large, thick, red curved line starts from the bottom left and arcs upwards towards the top right. A thin, light blue line starts from the middle left and extends diagonally towards the bottom right. These lines intersect behind the title text.

# PROTOCOLE D'ACCORD ETAT DES LIEUX

## **PREAMBULE**

Le présent protocole a pour objet de préciser, sur l'ensemble du patrimoine de l'ODHAC- O.P.H. 87 -, les règles applicables à l'établissement des états des lieux afin d'éviter les sources de conflits possibles entre bailleurs et usagers et pour que les formalités qui accompagnent le départ d'un locataire se déroulent rapidement et dans la clarté.

Il tient compte des intérêts respectifs et complémentaires des parties concernées et témoigne de leur volonté de concertation.

Il s'applique aux contrats en cours et à tout nouveau contrat.

## **ARTICLE I – PROCEDURE D'ETABLISSEMENT DE L'ETAT DES LIEUX**

La procédure d'établissement de l'état des lieux est celle prévue par l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, modifiée par la loi du 24 mars 2014 (ALUR).

Lors de l'établissement de l'état des lieux, le locataire pourra, s'il le désire, se faire accompagner par le représentant d'une association de locataires.

## **ARTICLE II – INFORMATION DU LOCATAIRE**

Il sera remis au locataire dès son entrée dans les lieux :

- du présent accord,
- du tarif des réparations locatives annexées.

Une visite de pré-état des lieux sera effectuée à l'initiative du locataire sortant qui sera informé de cette possibilité sur l'accusé de réception de sa résiliation. Cette visite fera l'objet d'une note d'information non limitative sur les dommages apparents.

Au contraire de l'état des lieux, ce constat n'est pas un document contractuel.

Il a éventuellement pour objet de rappeler au locataire ses obligations, de lui indiquer, a priori, et sous réserve des modifications susceptibles de ressortir de l'établissement de l'état des lieux, la nature des réparations qu'il aura à effectuer et de lui permettre de situer l'ordre de grandeur de l'imputation pour réparations locatives, au vu de la mercuriale des prix qui lui aura été remise.

Ce document, qui a une simple valeur indicative, pourra inciter le locataire à effectuer lui-même ou par toute personne de son choix, les réparations locatives qui seraient mises à sa charge lors du constat définitif.

Toutefois, l'ODHAC - O.P.H. 87 - sera fondé à les refuser, si elles ne sont pas effectuées dans les règles de l'art.

## **ARTICLE III – IMPRIME ETAT DES LIEUX**

Dans l'attente de la parution du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 3-2 de la loi ALUR, l'ODHAC conserve la liberté de choix de l'imprimé « état des lieux ». Toutefois, ce document doit comporter obligatoirement :

- un constat de l'état du logement, renseigné précisément par rubrique et élément d'équipement,

- la nature des travaux à effectuer dans l'appartement avec les observations éventuelles concernant leur ventilation entre locataire et bailleur.

Le même document sert d'état des lieux pour le locataire à son entrée et à sa sortie.

Le locataire entrant a un délai de 10 jours à partir de la date de location du logement, pour signaler les anomalies qu'il aura pu constater et qui n'auraient pu être mentionnées dans l'état des lieux. A défaut de remarques transmises dans ce délai et d'acceptation par l'ODHAC de tout ou partie de celles-ci, l'état des lieux est considéré comme définitif.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

La rédaction devra être établie avec le plus de précisions possibles et avec objectivité.

Le document devra être lisible pour le locataire.

#### **ARTICLE IV – FACTURATION DES TRAVAUX**

Le chiffrage des travaux incombant au locataire sortant sera indiqué sur l'état des lieux conformément à la mercuriale des prix dont le locataire a eu connaissance. Ce barème des prix est établi globalement pour chaque nature de prestation, fournitures et main-d'œuvre comprises.

En cas d'intervention importante nécessitant le recours à une entreprise, le chiffrage pourra être communiqué après réception des devis.

#### **ARTICLE V – DECOMPTE**

Si l'état des lieux est conforme, le dépôt de garantie est restitué dans le délai d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire.

##### 1/ A la sortie du logement

Le décompte définitif, hors charges locatives récupérables du locataire sortant, est établi **dans un délai maximum de deux mois, à compter de la date de l'état des lieux**. Il comprend, outre le montant des pertes et réparations éventuellement réalisées ou à réaliser, les sommes dues par le locataire au titre des consommations individuelles d'eau relevées **contradictoirement** au moment de l'état des lieux.

##### 2/ Régularisation des charges locatives

L'année qui suit le départ, l'ODHAC procèdera à la régularisation des charges locatives en comparant, pour le locataire parti, le montant des charges locatives imputables au logement qu'il a occupé durant l'année précédente et le montant des provisions qui ont été appelées tout au long de la même période. La différence sera quittancée au locataire parti (si le montant des provisions appelées est insuffisant pour couvrir les charges locatives payées par l'ODHAC), soit remboursé au locataire dans le cas inverse. A cet effet un décompte individuel sera envoyé au locataire parti.

## **ARTICLE VI – IMMOBILISATION DU LOGEMENT**

En cas de réparations locatives importantes nécessitant une indisponibilité du logement, il sera imputé au locataire sortant responsable, une indemnité pour l'immobilisation du logement dont le montant pourra être égal à un mois de loyer, sans les charges, suivant l'importance des travaux.

## **ARTICLE VII – PERSONNALISATION DU LOGEMENT**

La personnalisation de son logement est un droit reconnu au locataire. Toutefois, au cas où les choix effectués en raison de leur caractère excessif rendraient la relocation difficile, la remise dans l'état initial du logement sera demandée au locataire sortant.

De même, les améliorations apportées ne peuvent être considérées comme un abus de jouissance si elles ont reçu, au préalable, l'accord du bailleur.

La compensation entre ces améliorations et d'éventuelles réparations mises à la charge du locataire ne sera toutefois pas possible, ce dernier conservant le droit de remettre les lieux en leur état initial.

## **ARTICLE VIII – LITIGES**

En cas de litige, l'ODHAC - O.P.H. 87 - s'efforcera de procéder à des règlements amiables, si besoin après rencontre et concertation avec les associations de locataires.

## **ARTICLE IX – DEFINITION DES NOTIONS DE VETUSTE ET DE DEGRADATION**

La vétusté s'entend comme l'usure qui résulte d'un usage normal et prolongé de l'appartement loué, sans qu'il y ait aggravation de cette usure par le fait du locataire : elle est à la charge du propriétaire.

Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, hors intervention du locataire.

A contrario, les dégradations consécutives soit à la négligence du locataire, soit à une utilisation anormale des lieux, soit à des travaux mal réalisés ou non conformes, sont à la charge du locataire. Que la dégradation soit volontaire ou accidentelle, la vétusté ne pourra pas être prise en compte.

Sont également à la charge des locataires :

- le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur,
- la remise des lieux en l'état lorsque les locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur,
- les dépenses consécutives à un défaut d'entretien, de propreté et d'hygiène.

**ARTICLE X – PRISE EN COMPTE DE LA VETUSTE**

Le bailleur ne réalisera pas de travaux pour vétusté hors relocation du logement, sauf en cas de panne, de défaut, rendant dangereux ou impossible l'utilisation d'un des équipements ou éléments du logement.

**ARTICLE XI – DUREE DE L'ACCORD**

Le présent accord entre en vigueur le 1<sup>er</sup> du mois qui suit sa signature et est conclu pour une durée indéterminée.

Il peut être dénoncé par l'une des parties signataires avec un préavis de trois mois.

Sa révision pourra être engagée à la demande de l'un des signataires, pour prendre en compte de nouveaux éléments.

**ARTICLE XII – PUBLICATION DU PROTOCOLE D'ACCORD**

L'existence du présent accord sera portée à la connaissance des locataires.

Fait à Isle, le 3 février 2015  
Pour l'ODHAC  
La Directrice générale

Catherine SISSAKIAN

Pour la Confédération nationale  
du logement

M<sup>v</sup> BARRICAN



Pour la Confédération syndicale  
des familles

M<sup>re</sup> ATESS



DIVERS				MAJ 2015
CCCC	PRESTATIONS	UN	FOURNITURES	TOTAL AR
CHA	PEINTURE RADIATEURS	M <sup>2</sup>	peinture,abrasif	12,00 €
CHA	REMPLECT THERMOSTAT D'AMBIANCE	U	thermostat,chevilles,visserie	122,00 €
DIV	FORFAIT D'INTERVENTION	U		15,00 €
DIV	FORFAIT MAIN D'ŒUVRE	H		32,00 €
ELECTRICITE				
ELE	REMPACEMENT DETECTEUR DE FUMÉES	U		25,00 €
ELE	REMPACEMENT CABLE TV	ML	cable tv	17,00 €
ELE	REMPLECT CONVECTEUR	U	plus de convecteurs	70,00 €
ELE	REMPLECT DOUILLE	U	douille	5,00 €
ELE	INDEMNITE POUR TOUT FIL COUPE	U		45,00 €
ELE	FIXATION DE LUSTRE	U	crochet de lustre	17,00 €
ELE	REFIXATION PRISE OU INTERRUPTEUR	U	cheville,visserie	8,00 €
ELE	REMPLECT FUSIBLE	U	fusible	8,00 €
ELE	REMPACEMENT COUPE CIRCUIT	U		16,00 €
ELE	REMPACEMENT DISJONCTEUR DIFF.	U		80,00 €
ELE	REMPLECT HUBLLOT CLASSE 2	U	hublot,chevilles	32,00 €
ELE	REMPLECT INTERRUPTEUR ENCASTRE, EN SAILLIE, DCL	U	interrupteur	19,00 €
ELE	POSE ET BRANCHEMENT DE LINOLITE	U	linolite,chevilles,visseries	55,00 €
ELE	DEPOSE INSTALLATION NON CONFORME	U		30,00 €
ELE	REMPACEMENT PANNEAU RAYONNANT	U	rayonnant,chevilles	123,00 €
ELE	REMPLECT PORTIER COMBINE INTERPHONE	U		104,00 €
ELE	POSE DE MOULURE PLASTIQUE	ML	moulure,chevilles	9,00 €
ELE	REMPLECT PROGRAMMATEUR	U	programmeur,chevilles	146,00 €
ELE	SORTIE DE CABLE 32A	U	sortie cable	10,00 €
ELE	FACTURATION TROU CHEVILLE	U	Place dans divers	1,00 €
ESPACES VERTS				
ESP	CLOTURE	ML	piquet,fil,tendeur,raidisseur,grillage	21,00 €
ESP	TAILLE OU BINAGE	ML		8,00 €
ESP	DALLES TERRASSES	U		5,00 €
ESP	TONTE DE LA PELOUSE SUP 100m <sup>2</sup>	U		120,00 €
ESP	TONTE DE LA PELOUSE INF 100m <sup>2</sup>	U		60,00 €
ESP	COUVERCLE BETON	U		10,00 €
ESP	ABATTAGE ARBRE	U		120,00 €
ESP	DEBROUSSAILLAGE REMISE EN ETAT TERRAIN	U		240,00 €
MENUISERIE				
ME	REMPLECT PLANCHE CLAIRE-VOIE DE CAVE	U	planche, vis	23,00 €
ME	INSTALLATION OU REMPLACT ETAGERE PLACARD	U		32,00 €
ME	REFIXATION D'UNE HUISSERIE	U	visserie	16,00 €
ME	GRILLE VENTILATION FENETRE	U	grille	24,00 €
ME	HABILLAGES DE BAIGNOIRE	U	forfait 3 tablier en forex,pied réglables	51,00 €
ME	REMPACEMENT HUISSERIE	U	porte alvéolaire	51,00 €
ME	REMPLECT LAME DE VOLET PVC	U	lame PVC	13,00 €
ME	REMPACEMENT PORTE DE GARAGE	U	porte garage,visserie	378,00 €
ME	REMPLECT PLINTE SAPIN,PARCLOSE	U	plinthe,colle,vis	10,00 €
ME	REMPLECT PORTE DE CAVE EN VOLIGE	U	lames de cave,visserie	104,00 €
ME	REMPLECT PORTILLON DE JARDIN	U	portillon,visserie,ciment	167,00 €
ME	REMPACEMENT PORTE COULISSANTE	U	porte placard,visserie	110,00 €
ME	REMPACEMENT PORTE PALIERE COUPE FEU	U	porte visserie	400,00 €
ME	REMPACEMENT PORTE A OCCULUS	U	porte,visserie,verre,peinture	177,00 €
ME	REFECTION DES MASTICS	U	mastic,peinture	24,00 €
ME	REMPACEMENT PORTE INTERIEURE	U	porte visserie peinture	116,00 €
ME	REMPLECT RIDEAU DE VELUX	U	velux,visserie	97,00 €
ME	REMISE EN ETAT PORTES COULISSANTES	U	roulettes,visserie	57,00 €
ME	MONTANT DES TRAVAUX SUR FACTURE	U		- €
PLOMBERIE				
PLO	FORFAIT ABATTANT	U	abattant	30,00 €
PLO	REPARATION JOUE,PORTE MEUBLE SS EVIER	U	visserie	38,00 €
PLO	REMPACEMENT RECEVEUR DE DOUCHE	U	receveur,pied,bonde,silicon,peinture	275,00 €
PLO	REMPACEMENT BAIGNOIRE AUTRE	U		304,00 €
PLO	REMPACEMENT BAIGNOIRE ACIER 120/140/160 à préciser			258,00 €
PLO	REMPACEMENT BIDET BLANC	U		100,00 €
PLO	REMPACEMENT BOUCHON EN LAITON GAZ	U	bouchon,joint	10,00 €
PLO	BOUCHE VENTILATION VMC	U	bouchon vmc	24,00 €
PLO	REMPACEMENT CABINE DE DOUCHE	U		1 021,00 €

PLO	REMPACEMENT COLONNE LAVABO	U	colonne lavabo,silicone	65,00 €
PLO	REMPACEMENT CONSOLE LAVABO	U	console,silicone	40,00 €
PLO	REMPACEMENT CUVETTE WC	U	cuvette,fixation	118,00 €
PLO	DEBOUCHAGE BAIGNOIRE - EVIER - LAVABO	U		42,00 €
PLO	DEBOUCHAGE DES WC	U		68,00 €
PLO	REMPACEMENT SECHOIR SUSPENDU	U		31,00 €
PLO	REMPACT EVIER 80/90/100/120	U	évier,vidage,robinet,douille,silicone	140,00 €
PLO	REMPACT FLEXIBLE GAZ tubinox	U	flexible gaz	130,00 €
PLO	FORFAIT ETAGERE OU FOND MEUBLE SS EVIER	U		30,00 €
PLO	FACTURATION IMPACT SANITAIRE GROS ECLAT	U		15,00 €
PLO	GRILLE VENTILATION RECTANGULAIRE	U	grille,visserie	14,00 €
PLO	REMPACEMENT LAVABO	U	lavabo,equerre,vidage,robinet,douille,silicone	114,00 €
PLO	REMPACT MEUBLE SOUS EVIER	U	meuble, silicone	115,00 €
PLO	NETTOYAGE BOUCHE VMC	U	nettoyant,chiffons	12,00 €
PLO	NETTOYAGE SANITAIRE	U	nettoyant détartrant	20,00 €
PLO	REPARATION PORTE CABINE DE DOUCHE	U		53,00 €
PLO	FACTURATION IMPACT SANITAIRE :PT ECLAT	U		3,00 €
PLO	REFIXATION TUYAUTERIE PAR COLLIER	U	patte a vis,rosace,collier	10,00 €
PLO	REFIXATION RADIATEUR OU CONVECTEUR	U	cheville,visserie	34,00 €
PLO	RESCCELLEMENT DU LAVABO	U	scellement chimique,silicone	37,00 €
PLO	REMPACEMENT RESERVOIR WC	U	réservoir wc	49,00 €
PLO	REMPACT ROBINET THERMOSTATIQUE	U	robinet thermostatique,filasse,patte	33,00 €
PLO	DETARTRAGE DES WC	U	détartrant	36,00 €
PLO	REMPACEMENT VASQUE	U	vasque,vidage,silicon	97,00 €

### PAPIERS PEINTS PEINTURE

PPP	PEINTURE PORTE INTERIEURE COMPLETE RV	U	peinture,abrasif	70,00 €
PPP	PEINTURE PORTE INTERIEURE	m <sup>2</sup>	peinture,abrasif	15,00 €
PPP	REMPACT DOUBLE VITRAGE ORDINAIRE 4-6-4	U		110,00 €
PPP	DEPOSE ET POSE FAIENCE MURALE	M2	faience,colle,joint	25,00 €
PPP	REMPACEMENT HUBLOT DE GARAGE	U	hublot,chevilles	32,00 €
PPP	FORFAIT D'INTERVENTION	U		15,00 €
PPP	LESSIVAGE PEINTURE (Par mur)	U	nettoyant,éponge	22,00 €
PPP	TROU SUR MENUISERIE	U	mastic,peinture	7,00 €
PPP	REMPACEMENT MIROIR STANDARD	U		75,00 €
PPP	INTERVENTION SUR MURS PEINTS	U		9,00 €
PPP	MURS TAPISSES : REMISE EN ETAT ET POSE	U	rouleau,colle,enduit,petites fournitures	41,00 €
PPP	REFECTION SUR PEINTURE BOISERIE	M2	papier poncer,peinture bois	12,00 €
PPP	PEINTURE RADIATEUR; MEUBLE METAL	M2	papier poncer,peinture métal	12,00 €
PPP	PEINTURE TUYAUTERIE PLINTE	M2	papier poncer,peinture	12,00 €
PPP	INTERVENTION SUR PLAFOND PEINT	M2	papier poncer,peinture	12,00 €
PPP	PORTE NOM SUR BOITE AUX LETTRES ET SONN	U	plaque numerotée	10,00 €
PPP	DEPOSE REVETEMENTS SOL NON CONFORME	M2		15,00 €
PPP	TROU SUR FACADE	U	enduit,peinture	8,00 €
PPP	TROU SUR MUR	U	enduit,peinture	11,00 €
PPP	REMPACEMENT VERRE SECURITE	M2	verre securite	213,00 €
PPP	REMPACEMENT VITRE ARME	M2	verre armé	59,00 €
PPP	REMPACEMENT DE VITRE	M2	verre blanc	45,00 €
PPP	PEINTURE FACADE	M2	Peintures	42,00 €

### SOLS

REV	REMPACEMENT CARREAU DE CARRELAGE	U		30,00 €
REV	REMPACEMENT CARRELAGE	M <sup>2</sup>		45,00 €
REV	FIXATION BARRE DE SEUIL	U	visserie,chevilles	11,00 €
REV	POSE REVETEMENT DE SOL	M2	sol,double face	15,00 €
REV	POSE DE REV SOL AVEC FOURNITURE	M2	sol,colle sol	17,00 €
REV	REMPACEMENT BARRE DE SEUIL	U	barre de seuil,visserie,chevilles	11,00 €
REV	SHAMPOOING MOQUETTE PAR PIECE	U		61,00 €

### SERRURERIE

SER	REMPACT BOUTON PORTE PLACARD	U		14,00 €
SER	REPRODUCTION CLE LOCAUX COMMUNS	U	reproduction cles	11,00 €
SER	REMPACEMENT BUTEE DE PORTE	U	butée,cheville,visserie	10,00 €
SER	REMPACEMENT CANE DE VELUX	U	cane	27,00 €
SER	REMPACT CONTRE PLAQUE RENFORT	U	plaque renfort	21,00 €
SER	REMPACT CYLINDRE	U	cyindre	20,00 €
SER	REMPACT CYLINDRE DE SERRURE DE SURETE	U	cyindre sécurité	46,00 €
SER	REMPACT CLE HALL ENTREE	U	clés	36,00 €
SER	REMPACT CLE INTERPHONE BADGE	U		30,00 €
SER	REMPACEMENT DE JUDAS	U	judas	22,00 €
SER	REMPACT LOQUETEAU MAGNETIQUE	U	loqueteau	17,00 €

SER	PORTE CADENAS	U	porte cadenas,visserie	19,00 €
SER	REMLACT POIGNEE DE CREMONE FENETRE BOIS	U	poignée porte fenetre	12,00 €
SER	REMLACT POIGNEE DE CREMONE FENETRE PVC	U	poignée porte fenetre	9,00 €
SER	REPLACEMENT PORTE BOITE LETTRES	U	porte boite aux lettre	53,00 €
SER	REPLACEMENT DE BOITE AUX LETTRES	U	boite aux lettres,fixation	75,00 €
SER	REPLACEMENT RIV-ANGERS	U	riv angers	12,00 €
SER	REPLACEMENT RIV-BLOC	U	rive bloc	20,00 €
SER	REPLACEMENT ROSACE	U	rosace	10,00 €
SER	REPLACEMENT SERRURE BOITE AUX LETTRES	U	serrure boite aux lettres	26,00 €
SER	REMLACT SERRURE PORTE DE GARAGE	U	serrure porte de garage	65,00 €
SER	REMLACT SERRURE INTERIEURE ET PLACARD	U	serrure bec	19,00 €
SER	REMLACT SERRURE DE PORTILLON	U	serrure portillon	37,00 €
SER	REMLACT SERRURE DE SURETE PORTE ENTREE	U	serrure axe 50	19,00 €
SER	REMLACT SERRURE DE SURETE 3 PTS	U	cremone	69,00 €
SER	REPLACEMENT SONNETTE MECANIQUE	U	sonnette,visserie	31,00 €
SER	REMLACT SUPPORT MANIVELLE VOLET ROULANT	U	support manivelle	19,00 €
SER	REMLACT PORTE CADENAS	U	porte cadenas,visserie	19,00 €
SER	REMLACT VERROU TYPE CITY	U	verrou city	40,00 €
SER	REMLACT VERROU DE PORTE	U	verrou city	40,00 €

### NETTOYAGES

NET	Nettoyage de tous les appareils sanitaires, faïences et robinetteries	/		40,00 €
NET	Réfection des joints d'étanchéité de l'ensemble des sanitaires	/		30,00 €
NET	Réfection des joints d'étanchéité de la baignoire ou du bac à douche	U		15,00 €
NET	Nettoyage des vitrages (intérieur et extérieur)	U		14,00 €
NET	Lessivage d'une porte et de ses encadrements	U		5,00 €
NET	Lessivage de murs et des plinthes	m <sup>2</sup>		5,00 €
NET	Nettoyage de toutes les grilles d'entrées d'air et bouches d'extraction	U		10,00 €
NET	Nettoyage d'un convecteur	U		20,00 €
NET	Nettoyage des sols	m <sup>2</sup>		4,00 €
NET	Décapage des sols PVC	m <sup>2</sup>		8,00 €
NET	Décapage des Parquets remise en cire	m <sup>2</sup>		12,00 €
NET	Nettoyage de tous appareillages électriques (prises, interrupteurs, goulottes, combiné interphone, ...) pour un logement	/		30,00 €
NET	Nettoyage de tous appareillages électriques (prises, interrupteurs, goulottes, combiné interphone, ...) pour une pièce	/		15,00 €
Nettoyage d'un logement complet				
NET	Pour un logement T1	U		150,00 €
NET	Pour un logement T2	U		200,00 €
NET	Pour un logement T3	U		250,00 €
NET	Pour un logement T4	U		300,00 €
NET	Pour un logement T5 et plus	U		350,00 €
NET	Evacuation à la décharge depuis le logement ou les parties communes	m3		100,00 €
NET	Nettoyage sols terrasses	m <sup>2</sup>		8,00 €
NET	Nettoyage murs	m <sup>2</sup>		8,00 €
NET	DESINFECTION OU DESINSECTISATION	U	Par logement	25,00 €