

PROTOCOLE D'ACCORD EN MATIERE DE REPARATIONS LOCATIVES ET D'ETATS DES LIEUX

Entre :

L'Office Palois de l'Habitat- 18 avenue Fouchet à PAU, représenté par Madame Joëlle CHIFFOLEAU, Directrice Générale.

d'une part,

Et :

- Les représentants élus par les locataires au Conseil d'administration de l'Office, à savoir :
 - Madame Odile ESCOT, représentant l'AFL
 - Madame Andrée CURON, représentant l'AFL
 - Monsieur Claude TERRANA, représentant la CNL
 - Madame Anette DUTRONC, représentant l'AFOC

- Les représentants des associations ayant obtenu au moins 10% des suffrages aux dernières élections, à savoir :
 - Madame Murielle ANGOT, représentant la CNL
 - Madame Annie ROGER, représentant l'AFOC
 - Monsieur Roland BASTIAT, représentant l'AFL

- Les représentants des associations affiliées aux organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation présentes dans le patrimoine de l'Office, à savoir :
 - Madame Anne Marie HOURCADE (association « CNL Fouchet »)
 - Madame Corinne MOREAU (association « CNL Arbizon »)
 - Monsieur Jean Claude MALLERON (association « CNL Ansabère 1 et 2 »)

- Les présidents des 3 associations représentatives des locataires présentes aux CCL :
 - Monsieur René MILLAUD, Président de la CNL
 - Monsieur Bernard MOUCHET, Président de l'AFOC
 - Monsieur Bernard PEDEBOSCQ, Président de l'AFL

d'autre part,

est mis au point un protocole d'accord qui définit la répartition et les modalités d'évaluation des réparations locatives entre le locataire et l'Office Palois de l'Habitat au départ du locataire et en cours de bail.

ARTICLE I - OBJET

Dans le cadre de l'organisation des rapports collectifs de location, les signataires du présent protocole dont les associations de locataires ont souhaité mettre au point un ensemble de recommandations applicables à :

- la procédure d'établissement des états des lieux
 - les réparations locatives en cours de bail,
- afin d'éviter les sources de conflits possibles entre bailleurs et locataires.

1
AR
RB

e

BP
aug

B

Le présent protocole tient compte des intérêts respectifs et complémentaires des parties concernées et témoigne de leur volonté de concertation. Les signataires espèrent ainsi que les engagements pris permettront une clarification de leurs rapports.

ARTICLE II – CHAMPS D'APPLICATION

Le présent protocole couvre 3 phases distinctes des relations entre le bailleur et le locataire, à savoir :

- L'entrée dans les lieux
- La période d'occupation des lieux loués
- La fin de la location et le départ des lieux par le locataire

Il est établi sur la base des dispositions législatives et réglementaires en vigueur (loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ; le décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives).

Le protocole comprend les annexes suivantes :

Annexe 1 : la grille de vétusté

Annexe 2 : la liste des réparations locatives établies à partir du décret n°87-712 du 26 août 1987 et commentée en concertation avec les signataires du présent protocole

Annexe 3 : le nouvel imprimé d'état des lieux

ARTICLE III – RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

Les parties s'engagent à respecter ou à faire respecter les dispositions légales et réglementaires relatives aux principaux droits et obligations du bailleur et du locataire relatifs à la chose louée.

L'Office palois de l'habitat est tenu de « remettre au locataire un logement décent » et de « lui délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations ».

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 et de les maintenir en bon état d'entretien et de réparation.

A défaut pour le locataire d'avoir rempli les obligations mises à sa charge, l'Office Palois de l'Habitat est fondé à réclamer à celui-ci les travaux de remise en état nécessaires, leur coût total ou partiel, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, aux vices de construction ou à la force majeure.

Il est ici fait rappel :

↳ **Des articles du code civil :**

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;
- 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
- 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Article 1720

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

C

BP

AR

RB

RB

Article 1730

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Article 1731

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Article 1732

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Article 1733

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

- Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.
- Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

↳ Des articles 6 et 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

Article 6 :

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.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

- a) 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 des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le 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 ;
- c) 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 ;
- d) 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.

RB

3

AR

BP
B3

Article 7 :

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) 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 du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- d) 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 décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
- f) 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 ;
- g) 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, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

ARTICLE IV – RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Il est fait rappel de l'article 1^{er} du **Décret n°87-712 du 16 août 1987** qui définit les réparations locatives comme suit « **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 privatif.** »

Il est également fait renvoi à l'annexe unique de ce Décret donnant la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives et qui a été commentée par les signataires du présent protocole (voir annexe 2).

ARTICLE V – LA 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, auquel les parties se réfèrent expressément.

Il est ici rappelé le caractère obligatoire de l'état des lieux énoncé à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, respectivement à l'entrée et au départ des locataires du logement loué.

Il est établi « contradictoirement entre les parties » de façon amiable et gratuite et est réalisé dans un logement entièrement vide de tout meuble et objet.

Une fois signé par le bailleur et le locataire, il fait foi en cas de contestation sur l'état du logement.

cert

4
AR
BP
RB
B

Ce document doit être établi en 2 exemplaires originaux et signé immédiatement par les parties, chacune en conservant un exemplaire.

Cette disposition s'appliquera au plus tard le 31 décembre 2013.

Toutefois, si l'une des parties refuse de signer l'état des lieux, ou ne se présente pas lors du rendez-vous, l'une ou l'autre des parties est en droit de faire appel à un huissier de justice pour dresser un constat (frais partagés conformément au texte en vigueur).

↳ L'ENTREE DANS LE LOGEMENT

Le bailleur s'oblige à réaliser à l'entrée du locataire un état des lieux sans se référer à l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

Ceci signifie que le support à l'établissement de l'état des lieux d'entrée sera distinct de celui établi avec le locataire sortant.

Le locataire entrant aura un délai de 1 mois maximum à partir de la date d'entrée dans le logement, de date à date, pour signaler les anomalies qu'il aura pu constater et qui n'auraient pu être mentionnées dans l'état des lieux.

Disposition particulière concernant le chauffage :

Pendant le 1^{er} mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage (article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

A défaut de remarques transmises dans ces délais et d'acceptation par l'Office de tout ou partie de celles-ci, l'état des lieux sera considéré comme définitif.

Réalisation de travaux :

Le bailleur procédera le cas échéant à la réalisation des travaux indispensables pour délivrer un logement décent et en bon état de fonctionnement au niveau des équipements électriques et sanitaires, c'est-à-dire que le logement sera délivré en bon état d'habitabilité immédiate ne nécessitant de la part du locataire ni entretien ni réparation.

Le bailleur procédera notamment à sa charge à la réfection des revêtements muraux et de sol en cas de dégradation constatée.

Dans la mesure du possible, ces travaux seront réalisés avant l'entrée dans les lieux du locataire.

Le bailleur proposera la fourniture de matériels (peinture, tapisserie et sol) au locataire entrant si les travaux ne sont justifiés que dans un but d'embellissement.

Avenants travaux :

Quand le locataire ne peut utiliser les lieux de façon optimale, en raison de perturbations lourdes occasionnées par d'importants travaux (notamment réfection des sols et travaux de plomberie/sanitaire importants), l'Office proposera la signature d'un avenant au contrat de location pour accorder une exonération de paiement du loyer pour une période déterminée, calculée en fonction du délai d'intervention nécessaire à la réalisation des travaux.

e 5

AR

BP

RB

6

ceur

B

↳ LA PRE-VISITE OU PRE-ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Lorsque le locataire donne congé, une pré-visite du logement est organisée.

L'Office et le locataire sortant établissent un état des lieux provisoire sur la base duquel le locataire aura la possibilité de connaître les réparations lui incombant au vu des dommages apparents.

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 définitif, 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.

Plus simplement le locataire sera informé du coût estimatif du à sa charge le jour de son départ s'il ne réalise pas lui-même d'ici là les réparations locatives.

Par ailleurs, en cas de demande de mutation, la remise en état du logement, en cas d'usage anormal et/ou de dégradation par le locataire, constitue une condition de recevabilité de la mutation dans un autre logement de l'office.

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'Office sera fondé à les refuser, si elles ne sont pas effectuées dans les règles de l'art.

↳ IMPRIME D'ETAT DES LIEUX DE SORTIE ET CONSIGNATION DE L'ETAT DES LIEUX

A. L'Organisme bailleur conserve la liberté de choix de l'imprimé « état des lieux ».

Le document actuellement en vigueur figure pour information en annexe 3.

Ce document devra comporter obligatoirement :

- un constat de l'état du logement, renseigné précisément par rubriques et éléments d'équipement,
- la nature des travaux à effectuer dans l'appartement avec les observations éventuelles concernant leur ventilation entre locataire et bailleur.

La personnalisation de son logement est un droit reconnu au locataire.

B. 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, serait 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.

Si des aménagements particuliers sont non conformes aux règles de l'art, l'enlèvement est à la charge intégrale du locataire sortant.

BP

RB

C 6

AR

cees

17

S'il est constaté sur l'état des lieux des cases cochées « mauvais état », la colonne « observation » sera obligatoirement renseignée pour préciser la tenue de cet état.

Les recollages, débouchages, nettoyages, re fixages sont toujours consécutifs à un défaut d'entretien ou à une dégradation, ils sont donc à la charge exclusive du locataire. Aucune vétusté ne peut donc être prise en compte.

Le nettoyage du logement:

Lorsque le locataire ne l'a pas effectué conformément à ses obligations, il sera mis à sa charge, en plus des travaux, une somme correspondante à la prestation telle que facturée par l'entreprise en charge du nettoyage dans le cadre du marché à bon de commande (à ce jour, la prestation horaire est de 25 euros de l'heure).

L'Office s'engage à faire rédiger les états des lieux par des collaborateurs, formés à cet effet. La rédaction devra être établie avec le plus de précisions possibles et avec objectivité.

C. Le document devra être lisible par le locataire.

Il est effectué à la restitution des clés et dans un logement totalement vide dans de bonnes conditions d'éclairage.

Ce document doit être établi en 2 exemplaires originaux et signé immédiatement par les parties, chacune en conservant un exemplaire.

Cette disposition s'appliquera au plus tard le 31 décembre 2013

En cas d'immobilisation du logement du fait de l'importance des travaux à y réaliser, le montant correspondant au loyer perdu durant cette période sera également facturé au locataire. Cette durée estimée ne pourra en aucun cas dépasser un mois.

D. La facturation des travaux

Le chiffrage des travaux incombant au locataire sortant sera indiqué sur l'état des lieux.

Le constat établi lors de l'état des lieux de sortie donnera lieu au chiffrage définitif, et portera décompte des sommes résiduelles éventuellement mises à la charge du locataire sortant.

Le barème des prix est établi globalement pour chaque nature de prestation, fournitures et main-d'œuvre comprises, conformément aux marchés à bons de commande souscrits par l'office auprès des entreprises.

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

E. Le décompte définitif

Le décompte définitif hors charge du locataire sortant, est établi dans un délai maximum de deux mois, à compter de la date de l'état des lieux.

L'état des lieux de sortie comprend deux parties : le constat et le décompte qui doivent être conjointement acceptés pour valider l'état des lieux.

accusé

o

7

RB

AR

[Signature]

BP

B

ARTICLE VI : MODALITES D'IMPUTATION DES FRAIS LIES AUX REPARATIONS LOCATIVES AU DEPART DU LOGEMENT ET EN COURS DE BAIL S'ILS NE SONT PAS PREVUS SUR L'ANNEXE RELATIVE A LA VETUSTE

Les développements ci-dessous concernent tant les réparations locatives en cours de bail qu'au départ du locataire.

☞ **Imputation à la charge du locataire :**

Il est convenu entre les parties que s'il y a lieu de facturer au locataire un élément non listé sur l'annexe relative aux taux de vétusté l'office évaluera l'opportunité ou pas d'appliquer un tel taux.

Il fera en fin de chaque année un bilan des situations de cette nature et recueillera l'année suivante l'avis du CCL sur l'option retenue.

Cet échange donnera le cas échéant lieu à signature d'un avenant au présent accord.

☞ **Imputation à la charge du propriétaire**

La vétusté s'entend de l'usure ou vieillissement lié au temps et à la fréquence d'utilisation dans le cadre d'un usage normal, c'est-à-dire conforme à la destination de l'objet considéré et en respectant les contraintes d'entretien.

Elle reste à la charge du bailleur.

A ce titre, le locataire est tenu de laisser libre accès des équipements aux entreprises mandatées par l'Office pour leur entretien. S'il est démontré qu'un locataire a empêché les entreprises d'accéder à son logement, les dégradations constatées correspondant à un défaut d'entretien, ne pourront faire l'objet d'un abattement pour vétusté.

A cet égard il est précisé que l'office s'engage :

- ✓ A avertir par affichage au moins 10 jours à l'avance les locataires du jour de passage des entreprises ; dans la mesure du possible, il sera demandé aux entreprises d'intervenir dans un laps de temps de 2 heures maximum.
- ✓ A permettre aux locataires qui ne pourraient se libérer ce jour là de prendre un autre rendez vous avec les entreprises.
- ✓ A adresser à ce sujet un message électronique à tout locataire qui aura communiqué ses coordonnées internet.

☞ **Principaux termes employés pour une définition commune**

Dans un souci de lecture et d'interprétation commune, les parties au présent protocole ont convenu d'adopter les définitions suivantes :

❖ **L'entretien courant :**

Le locataire est tenu de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mis à sa disposition, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies dans le décret.

Sont notamment considérés comme entretien courant, le maintien des locaux loués en état de propreté et d'hygiène élémentaire et le maintien en bon état de marche des équipements et installations mis à disposition et lui incombant.

Les remises en état consécutives à un entretien courant inexistant sont facturées comme précisé au paragraphe 3 ci après intitulé « **dégradation/usage abusif ou anormal caractérisé** ».

C

RB

BP

AR

VB

curry

❖ Les améliorations :

Tous travaux d'amélioration et de transformation du logement (changement d'équipement, modification d'éléments d'équipement ou du logement...) doivent impérativement faire l'objet d'une demande écrite auprès de l'Office. Dès la fin des travaux, le locataire devra aviser l'Office, lequel assurera une visite de contrôle.

Aucune transformation ne sera acceptée sans écrit préalable de l'Office. A défaut d'autorisation, elle fera l'objet de réparations locatives pour remise en état initial à la sortie du locataire.

Pour les améliorations autorisées par l'Office : aucune indemnité ne sera versée au locataire au départ du locataire. Elles devront être rendues en bon état d'usage et à défaut l'Office pourrait prévoir des réparations locatives pour leur remise en état initial.

❖ Dégradation/Usage abusif ou anormal caractérisé :

La dégradation est la conséquence d'une action ayant entraîné la mise hors d'usage (tapisseries déchirées sur plusieurs lès ou lès entiers arrachés, tâches multiples et produits répandus sur les murs, sols ou plafonds, traces multiples de brûlures, déchirures sur les revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, cassés ou tordus rendus inutilisables) ou la disparition d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau. Le coût des travaux de remplacement d'équipement est à la charge du locataire dans les conditions prévues par l'annexe relative aux taux de vétusté.

En cas de transformation des lieux sans l'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger la remise dans l'état initial, sans abattement au titre de la vétusté.

ARTICLE VII - LA GRILLE DE VETUSTE

☞ Contenu de la grille

Cette grille s'établit comme suit :

- **Durée de vie**

La durée de vie correspond au nombre d'années pendant lesquelles on estime qu'un équipement, appareil ou matériau peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition, conformément à la grille définie en annexe au présent accord.

Le coût de la remise en état des équipements et des matériaux concernés est entièrement à la charge du locataire sortant pendant cette période, déduction faite en application de la grille de vétusté.

- **Franchise**

Certains équipements en condition d'utilisation normale ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Leur vieillissement n'est pas linéaire. Il est donc normal d'appliquer une franchise et de ne faire intervenir la vétusté qu'après.

La franchise est donc la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement.

ARTICLE VIII - DIFFUSION ET SUIVI DE L'ACCORD

L'information du présent accord sera faite aux locataires après sa signature leur précisant qu'ils peuvent obtenir un exemplaire de ce document sur simple demande adressée au siège social du bailleur.

accusé

e

9

RB

AR

[Signature]

RP

13

Le présent accord ainsi que la grille de vétusté feront par ailleurs l'objet d'une information dans un prochain bulletin d'information ainsi que sur le site internet de l'office.

Un exemplaire du présent accord sera remis à chaque nouveau locataire lors de la signature de son bail.

A cette occasion, le bailleur s'engage à sensibiliser verbalement les locataires sur cet accord.

Un exemplaire de l'accord sera adressé dès sa signature par le bailleur à la Commission Départementale de Conciliation qui est compétente afin de trouver un règlement amiable aux différends opposant bailleur et locataire qui lui sont soumis. Cette saisine peut être opérée par l'une ou l'autre des parties, conformément à la loi.

Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, contribueront également à l'information des locataires sur cet accord.

ARTICLE IX- LITIGES

En cas de litige, l'Organisme bailleur s'efforcera de procéder à des règlements amiables.

L'Office s'engage à répondre par écrit aux questions et contestations que les locataires (ou associations de locataires dûment mandatées par ceux-ci) seraient amenés à lui soumettre dans le cadre de la procédure d'état des lieux.

Il est rappelé qu'en cas de litige relatif à l'état des lieux, chaque partie dispose de la faculté :

- de se faire assister par tout représentant d'une association soit signataire du présent accord, soit dument agréé par l'Etat à cet effet.
- de saisir la Commission Départementale de Conciliation, dont le secrétariat est assuré par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – DDTM, conformément à la législation en vigueur.
- de saisir le conciliateur de justice, dont le siège se situe au Tribunal de Grande Instance, compétent pour faciliter le règlement amiable opposant particulier et professionnel.

ARTICLE X – DUREE, REVISION ET DENONCIATION

Le présent accord est conclu pour une durée de 2 ans.

A l'issue de cette période, et à défaut de dénonciation par l'Office ou par la majorité des trois associations signataires (dénonciation qui devra être précédée d'un préavis d'au moins 3 mois avant la date anniversaire de sa date d'application), il sera reconduit par tacite reconduction.

Il pourra faire l'objet, à la demande d'un des signataires, d'un réexamen pour y apporter des modifications.

Il ne devient caduc que si l'Office ou la majorité des associations représentatives de locataires signataires s'en retirent.

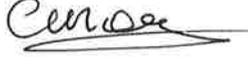
RB

AR

VB

BP

Fait à PAU, le 12 septembre 2013
En 4 exemplaires originaux

❖ Pour l'Office Palois de l'Habitat	
La Directrice Générale,  Joëlle CHIFFOLEAU	
La Présidente,  Danièle IRIART	
❖ Pour l'AFL	
Madame Odile ESCOT 	Monsieur Roland BASTIAT 
Madame Andrée CURON 	Monsieur Bernard PEDEBOSCQ ou son représentant 
❖ Pour la CNL	
Monsieur Claude TERRANA	Madame Corinne MOREAU
Madame Murielle ANGOT	Monsieur Jean-Claude MALLERON
Madame Anne-Marie HOURCADE	Monsieur René MILLAUD ou son représentant
❖ Pour l'AFOC	
Madame Anette DUTRONC 	Monsieur Bernard MOUCHET ou son représentant 
Madame Annie ROGER 	


AR BP
RB  

2

GRILLE DES DUREES DE VIE ET TAUX DE VETUSTE APPLICABLES AUX LOCATAIRES LORS DE LEUR DEPART DES LOGEMENTS

	Durée de vie* (en nombre d'année) <small>*le décompte se fait de date à date et non sur l'année civile</small>	Franchise (en nombre d'année)	Pourcentage d'abattement par année <small>*le décompte se fait de date à date</small>	Quote part (en %) restant dans tous les cas à la charge du locataire en cas de dégradation due à un usage abusif des lieux
TAPISSERIE PEINTURE				
Tapiserie	7	1	16,67	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Peinture plafond cuisine	5	2	33,33	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Peinture plafonds autres pièces	8	2	16,67	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Peinture murs	7	2	20	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Peinture boiserie	7	2	20	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Peinture huisserie	7	2	20	30
Peinture plinthe	7	2	20	30
Peinture porte	7	2	20	30
Peinture radiateur	7	2	20	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Peinture tuyau chauffage	7	2	20	30
REVETEMENT DE SOLS				
Revêtement plastique mural	15	4	9,09	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Revêtement plastique U2S-P2, Tapiflex 152 S en lés de 2m	10	3	14,29	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Revêtement textile aiguilleté dégagement	7	1	16,67	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Revêtement textile aiguilleté autres pièces	10	1	11,11	30% (pendant la durée de vie) 30% (au delà de la durée de vie)
Barre de seuil en acier poli 1/2 bombée	20	5	6,67	40
Butoir de porte bois, avec garniture caoutchouc	10	3	14,29	40
Carrelage	25	5	5	40
Parquet bois	20	5	6,67	40

(Signature)

AR RB

(Signature) BP

	Durée de vie* (en nombre d'année) <small>*le décompte se fait de date à date et non sur l'année civile</small>	Franchise (en nombre d'année)	Pourcentage d'abattement par année <small>*le décompte se fait de date à date</small>	Quote part (en %) restant dans tous les cas à la charge du locataire en cas de dégradation due à un usage abusif des lieux
Couvre-joint plastique	5	2	33,33	40
SERRURERIE				
Serrure tubulaire, poignée ronde	10	2	12,5	50
Paumelle en acier bague bronze 80mm	10	2	12,5	50
Serrure encastrée (porte de séparation complète)	10	2	12,5	50
Serrure de sûreté à cylindre à clef plate (porte d'entrée)	10	2	12,5	50
Verrou automatique en acier verni (porte de placard)	10	2	12,5	50
Béquille en acier chromé avec plaque de propreté (ensemble monobloc)	10	2	12,5	50
Béquille en acier chromé avec bouton de condamnation (pour wc/salle de bains)	10	2	12,5	50
Bouton de tirage à tige fixe à écrou (porte de placard ou meuble sous évier)	10	2	12,5	50
Crémone, boîte en fonte, bouton et tige 1/2 ronde en applique	10	2	12,5	50
Loqueteau en magnétique	10	2	12,5	50
Serrure boîte aux lettres	10	2	12,5	50
Verrou porte d'entrée	10	2	12,5	50
Porte boîte aux lettres	20	2	5,56	50
Serrure porte blindée	10	6	25,00	50
Serrure porte Bricard monobloc	10	2	12,5	50
Poignée Biaison	10	2	12,5	50
Cylindre porte d'entrée	10	2	12,5	50
Serrure porte garage	10	2	12,5	50

C

RB

BP

AR

V7

6

cecut

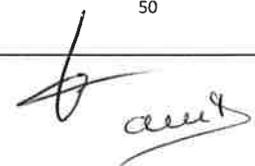
	Durée de vie* (en nombre d'année) *le décompte se fait de date à date et non sur l'année civile	Franchise (en nombre d'année)	Pourcentage d'abattement par année *le décompte se fait de date à date	Quote part (en %) restant dans tous les cas à la charge du locataire en cas de dégradation due à un usage abusif des lieux
Crémone fenêtre encastrée	10	2	12,5	50
Judas optique	50	2	2,08	50
Loqueteau (cocotte)	10	2	12,5	50
MENUISERIE				
Porte isoplane complète	25	2	4,35	50
Plinthe en sapin blanc ajustée et posée	25	2	4,35	50
Porte d'entrée âme pleine	25	2	4,35	50
Porte d'entrée à lames	25	2	4,35	50
Porte placard (porte coulissante rail suspendu)	25	2	4,35	50
Porte intérieure	25	2	4,35	50
Meuble sous évier	15	2	7,69	50
Porte placard coulissante	50	2	2,08	50
Habillage baignoire	25	2	4,35	50
Porte meuble sous évier	15	2	7,69	50
FERMETURES				
Persiennes PVC/bois	15	5	10	50
Persiennes métalliques	20	5	6,67	50
Jalousies	15	3	8,33	50
Volets roulant bois	15	3	8,33	50
Volets roulant PVC	15	10	20	50
Poignée fenêtre	10	3	14,29	50
Roulettes placards	7	2	20	50
Crochet volets	10	3	14,29	50

RB

e

AR

B3



BP

	Durée de vie* (en nombre d'année) *le décompte se fait de date à date et non sur l'année civile	Franchise (en nombre d'année)	Pourcentage d'abattement par année *le décompte se fait de date à date	Quote part (en %) restant dans tous les cas à la charge du locataire en cas de dégradation due à un usage abusif des lieux
Stores: intérieurs - extérieurs textile	5	2	33,33	50
Stores: intérieurs - extérieurs aluminium	15	2	7,69	50
Manivelle volet	15	4	9,09	50
Pions haut et bas (arrêt volet)	10	2	12,5	50
Fixation latérale volet	10	2	12,5	50
Câble vasistas	10	2	12,5	50
Rail porte placard coulissant Sogal	15	3	8,33	50
ELECTRICITE				
Sonnerie	30	2	3,57	50
Applique Linolith classe II	20	2	5,56	50
T.V.	30	2	3,57	50
Téléphone	30	2	3,57	50
Câble télévision	30	2	3,57	50
Cache en plafond	30	2	3,57	50
Thermostat d'ambiance	30	2	3,57	50
PLOMBERIE				
Abattant W.C.	7	2	20	50
Superchass W.C. complet	10	3	14,29	50
Robinet arrêt W.C.	10	3	14,29	50
Réservoir porcelaine	25	6	5,26	50
Cuvette W.C.	20	5	6,67	50

✓

AB

6

AR

BP

M

	Durée de vie* (en nombre d'année) *le décompte se fait de date à date et non sur l'année civile	Franchise (en nombre d'année)	Pourcentage d'abattement par année *le décompte se fait de date à date	Quote part (en %) restant dans tous les cas à la charge du locataire en cas de dégradation due à un usage abusif des lieux
Bonde évier (mécanisme)	10	7	33,33	50
Evier porcelaine	20	5	6,67	50
Evier résine	30	8	4,55	50
Evier inox	25	6	5,26	50
Flexible de douche complet ou simple	5	1	25	50
Bonde baignoire	15	4	9,09	50
Bidet	20	5	6,67	50
Colonne lavabo	20	5	6,67	50
Clapets chaînettes	5	1	25	50
Baignoire	20	5	6,67	50
Bac à douche	20	5	6,67	50
Mélangeur évier ou lavabo mono	10	3	14,29	50
Mélangeur mural	10	3	14,29	50
Robinet simple	10	3	14,29	50
Vidanges lavabo et baignoire	25	6	5,26	50
Siphons évier	25	6	5,26	50
Siphons	25	6	5,26	50
Tête de robinet d'arrêt d'eau	10	3	14,29	50
Tête de robinet sur mélangeur	10	3	14,29	50
Robinet arrêt de gaz	20	5	6,67	50

RB

e

AR



B3

BP

	Durée de vie* (en nombre d'année) <small>*le décompte se fait de date à date et non sur l'année civile</small>	Franchise (en nombre d'année)	Pourcentage d'abattement par année <small>*le décompte se fait de date à date</small>	Quote part (en %) restant dans tous les cas à la charge du locataire en cas de dégradation due à un usage abusif des lieux
Radiateur fonte	20	5	6,67	50
Radiateur acier	25	6	5,26	50
Convecteur électrique	25	6	5,26	50
Chaudière	15	4	9,09	50
Chauffe-eau	10	3	14,29	50
Evacuation gaz (chauffe-eau; chaudière ou radiateur gaz)	20	5	6,67	50
Croissillon radiateur	20	5	6,67	50
Tête et robinet thermostatique	15	4	9,09	50
VITRERIE - MIROITERIE				
Vitrage sur châssis bois	Il est convenu que cet élément est soit dégradé soit inusable ; en conséquence s'il est nécessaire de le remplacer il sera en intégralité à la charge du locataire, sauf cas de force majeure			100
Double vitrage	Il est convenu que cet élément est soit dégradé soit inusable ; en conséquence s'il est nécessaire de le remplacer il sera en intégralité à la charge du locataire, sauf cas de force majeure			100
VENTILATION MECANIQUE				
Bouche d'extraction réglable pour cuisine Ø 80	15	4	9,09	50
Bouche d'extraction non réglable pour Bains et W.C. Ø 80	30	8	4,55	50
Grille d'entrée d'air dans mur avec grillage anti-moustique section 150cm ² ou 100cm ²	30	8	4,55	50
Grille d'entrée d'air auto-réglable dans les menuiseries	30	8	4,55	50
Grille d'entrée d'air plastique ronde	15	4	9,09	50
CARRELAGE				
Faïence murale	20	10	10	50

C
RB

BF

AR

M

ceux

	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans	12 ans	13 ans	14 ans	15 ans	16 ans	17 ans	18 ans	19 ans	20 ans	21 ans	22 ans	23 ans	24 ans	25 ans	26 ans	27 ans	28 ans	29 ans	30 ans et +																				
ELECTRICITE																																																		
Sonnerie 3,57% par an	3,57	7,14	10,71	14,29	17,86	21,43	25,00	28,57	32,14	35,71	39,29	42,86	46,43	50,00	53,57	57,14	60,71	64,29	67,86	71,43	75,00	78,57	82,14	85,71	89,29	92,86	96,43	100,00																						
Appareil linéolith classe I 5,56% par an	5,56	11,11	16,67	22,22	27,78	33,33	38,89	44,44	50,00	55,56	61,11	66,67	72,22	77,78	83,33	88,89	94,44	100,00																																
T.V. 3,57% par an	3,57	7,14	10,71	14,29	17,86	21,43	25,00	28,57	32,14	35,71	39,29	42,86	46,43	50,00	53,57	57,14	60,71	64,29	67,86	71,43	75,00	78,57	82,14	85,71	89,29	92,86	96,43	100,00																						
Telephone 3,57% par an	3,57	7,14	10,71	14,29	17,86	21,43	25,00	28,57	32,14	35,71	39,29	42,86	46,43	50,00	53,57	57,14	60,71	64,29	67,86	71,43	75,00	78,57	82,14	85,71	89,29	92,86	96,43	100,00																						
Cable télévision 3,57% par an	3,57	7,14	10,71	14,29	17,86	21,43	25,00	28,57	32,14	35,71	39,29	42,86	46,43	50,00	53,57	57,14	60,71	64,29	67,86	71,43	75,00	78,57	82,14	85,71	89,29	92,86	96,43	100,00																						
Cache en plafond 3,57% par an	3,57	7,14	10,71	14,29	17,86	21,43	25,00	28,57	32,14	35,71	39,29	42,86	46,43	50,00	53,57	57,14	60,71	64,29	67,86	71,43	75,00	78,57	82,14	85,71	89,29	92,86	96,43	100,00																						
Thermostat d'ambiance 3,57% par an	3,57	7,14	10,71	14,29	17,86	21,43	25,00	28,57	32,14	35,71	39,29	42,86	46,43	50,00	53,57	57,14	60,71	64,29	67,86	71,43	75,00	78,57	82,14	85,71	89,29	92,86	96,43	100,00																						
PLOMBERIE																																																		
Abitnant W.C. 20% par an	20,00	40,00	60,00	80,00	100,00																																													
Superchasse W.C. complet 14,29% par an	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00																																											
Robinnet arrêt W.C. 14,29% par an	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00																																											
Réservoir porcelaine et colonne 5,26% par an			5,26	10,53	15,79	21,05	26,32	31,58	36,84	42,11	47,37	52,63	57,89	63,16	68,42	73,68	78,95	84,21	89,47	94,74	100,00																													
Cuvette W.C. 6,67% par an			6,67	13,33	20,00	26,67	33,33	40,00	46,67	53,33	60,00	66,67	73,33	80,00	86,67	93,33	100,00																																	
Bonde évier 33,33% par an						33,33	66,67	100,00																																										
Évier porcelaine 6,67% par an						6,67	13,33	20,00	26,67	33,33	40,00	46,67	53,33	60,00	66,67	73,33	80,00	86,67	93,33	100,00																														
Évier résine 4,55% par an								4,55	9,09	13,64	18,18	22,73	27,27	31,82	36,36	40,91	45,45	50,00	54,55	59,09	63,64	68,18	72,73	77,27	81,82	86,36	90,91	95,45	100,00																					
Évier inox 5,26% par an								5,26	10,53	15,79	21,05	26,32	31,58	36,84	42,11	47,37	52,63	57,89	63,16	68,42	73,68	78,95	84,21	89,47	94,74	100,00																								
Flexible de douche complet ou simple 25% par an	25,00	50,00	75,00	100,00																																														
Bonde baignoire 9,09% par an								9,09	18,18	27,27	36,36	45,45	54,55	63,64	72,73	81,82	90,91	100,00																																
Bidet 6,67% par an								6,67	13,33	20,00	26,67	33,33	40,00	46,67	53,33	60,00	66,67	73,33	80,00	86,67	93,33	100,00																												
Calorène lavabo 6,67% par an								6,67	13,33	20,00	26,67	33,33	40,00	46,67	53,33	60,00	66,67	73,33	80,00	86,67	93,33	100,00																												
Clapets chahettes 25% par an	25,00	50,00	75,00	100,00																																														
Baignoire 6,67% par an																																																		
Bac à douche 6,67% par an																																																		
Mélangeur évier ou lavabo mono 14,29% par an	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00																																											
Mélangeur mural 14,29% par an	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00																																											
Robinnet simple 14,29% par an	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00																																											
Vidange lavabo et baignoire 5,26% par an																																																		
Siphons évier 5,26% par an																																																		
Siphons 5,26% par an																																																		
Tête de robinet d'arrêt d'eau 14,29% par an	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00																																											
Tête de robinet sur mélangeur 14,29% par an	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00																																											
Robinnet arrêt de gaz 6,67% par an																																																		
Radiateur fonte 6,67% par an																																																		
Radiateur acier 5,26% par an																																																		
Convecteur électrique 5,26% par an																																																		
Chaudière 9,09% par an																																																		
Chauffe-eau 14,29% par an	14,29	28,57	42,86	57,14	71,43	85,71	100,00																																											
Evacuation gaz (chauffe-eau, chaudière ou radiateur gaz) 6,67% par an																																																		

déclarent exactes les constatations relevées sur l'état du logement, et conviennent du chiffrage ci-dessus pour les travaux et remises en état nécessaire du fait du locataire et donc à sa charge.

Le locataire (ou son représentant) _____ soussigné déclare,

a - Donner son accord sur le montant estimé par l'Office et qui figure, dûment signé par les parties, en annexe aux présentes.

b - Avoir été informé que par vétusté il faut entendre l'usure résultant de l'usage prolongé mais normal des lieux par le locataire, c'est-à-dire sans aggravation de cette usure (Ainsi, toute dégradation de la chose, même si elle est touchée par l'usure, doit donner lieu à remise en état aux frais du locataire).

c - S'engager à acquitter le montant indiqué sur le tableau ci-dessus.

d - Avoir donné son accord sur le mode de chiffrage.

Les parties soussignées attestent que la remise en état du logement libéré nécessite :

- la réalisation des travaux tels que prévus et chiffrés ce jour et mentionnée ci-dessus.
- l'immobilisation du logement pendant une période de jours.

La somme totale due par le locataire s'élève donc à :
plus le montant de la perte de loyer

Fait à, le en deux exemplaires signés en originaux.

Signature du locataire (précédée de la mention.....
manuscrite "lu et approuvé")

Signature du propriétaire ou son représentant
(précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé")

LE LOCATAIRE,

LE REPRESENTANT DE L'OFFICE,

AR

RB

B



BP

ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Les parties soussignées, à savoir :

l'Office Palois de l'Habitat, représenté par un de ses agents

et M ou son représentant dûment habilité,
sortant au . . . / . . . / . . . du logement N° de type F. . . .
situé résidence

Heure de début de l'état des lieux

Heure de fin de l'état des lieux

Clefs remises :

verrou p. blindée cellier p. entrée logt garage à vélo local poubelle accès ss-sol p.entrée immeuble b. à lettres

Relevé du ou des compteurs d'eau froide :

Relevé du ou des compteurs d'eau chaude :

Relevé du ou des compteurs de chauffage :

DESCRIPTIF DU LOGEMENT

Cocher les termes "NEUF", "BON ETAT", "MAUV. ETAT" et indiquer toutes précisions nécessaires concernant chaque pièce.

Pour toutes les pièces dont le descriptif ne figure pas dans les feuilles ci après ou n'est pas renseigné, le constat fait est celui d'un état bon ou acceptable et en toute hypothèse ne donnant lieu à aucune facturation de réparations locatives.

La colonne « observations » sera obligatoirement renseignée si la case « mauvais état » est cochée afin de préciser la teneur de cet état.

AB E AR BC *ceex* B3

ENTREE

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Préciser, si la case mauvais état est cochée, s'il s'agit de dégradation(D) ou d'usure(U)	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol						
Plafond						
Murs						
Porte Entrée						
Serrure						
Clés						
Portes						
Serrure						
Clés						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Plinthes						
Placards						
Tuyauterie						
Radiateurs						
Electricité						
Divers						


 M AR  BF  AB

DEGAGEMENT / COULOIR

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Préciser, si la case mauvais état est cochée, s'il s'agit de dégradation(D) ou d'usure(U)	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol						
Plafond						
Murs						
Portes						
Serrure						
Clés						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrerie						
Plinthes						
Tuyauterie						
Radiateurs						
Placards						
Electricité						
Divers						

ceud

13

AR

ce BP

[Signature]

RB

CUISINE

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Préciser, si la case mauvais état est cochée, s'il s'agit de dégradation(D) ou d'usure(U)	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes/Clés						
Fenêtres						
Porte - Fenêtres						
Fermetures						
Vitrerie						
Electricité						
Chaudière/VMC						
Evier						
Meuble évier						
Robinetterie						
Alimentations						
Evacuations						
Radiateur						
Placards						
Robinet RAOI						
Divers						


 6 U3 R3 AR C
 Page 4 de 9 RP

SEJOUR

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Préciser, si la case mauvais état est cochée, s'il s'agit de dégradation(D) ou d'usure(U)	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes						
Clés						
Fenêtres						
Porte - Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Electricité						
Alimentations						
Radiateur						
Balcon						
Terrasse						
Jardin						
Garde corps						
Placards						
Divers						

BP

o

B

AR

o

RB

SALLE D'EAU / SALLE DE BAINS

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Préciser, si la case mauvais état est cochée, s'il s'agit de dégradation(D) ou d'usure(U)	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes						
Serrure						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Electricité						
Lavabo						
Baignoire						
Bac à douche						
Bidet						
Robinetterie						
Alimentations						
Evacuations						
Radiateurs						
Miroiterie						
VMC						
Divers						

cevent

AS

W

AR

BP

[Signature]

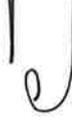
WC

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Préciser, si la case mauvais état est cochée, s'il s'agit de dégradation(D) ou d'usure(U)	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes						
Serrure						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Electricité						
Cuvette						
Réservoir						
Robinetterie						
Alimentations						
Evacuations						
Radiateurs						
VMC						
Divers						

BP accu

B3

AR



AD

CELLIER

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Préciser, si la case mauvais état est cochée, s'il s'agit de dégradation(D) ou d'usure(U)	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Localisation						
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Porte/Serrure						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrerie						
Ouverture						
Electricité						
Robinetterie						
Alimentations						
Evacuations						
Divers						

Cave

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Préciser, si la case mauvais état est cochée, s'il s'agit de dégradation(D) ou d'usure(U)	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Localisation						
Plafond						
Murs						
Porte/Clé						
Ouvertures						

ceci

BP

AR

AR

AR

AR

AR

AR

AR

AR

A écrire à la main

- En l'absence de facturation imputable au locataire sortant,
"déclarent exactes les constatations ci-dessus sur l'état du logement que je déclare quitter le "
- En cas de facturation imputable au locataire sortant,
"déclarent exactes les constatations ci-dessus sur l'état du logement que je déclare quitter le.....et conviennent des travaux et remises en état nécessaires conformément au
chiffre figurant dans le document ci-joint."

Fait à, le

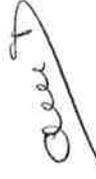
LE LOCATAIRE,

Signatures précédées de la mention manuscrite "lu et approuvé"

LE REPRESENTANT DE L'OFFICE,

Signatures précédées de la mention manuscrite "lu et approuvé"

NB : chaque page complétée doit être paraphée par le locataire et le représentant de l'office

RB 13 AR
e 
BP 
aet 

déclarent exactes les constatations relevées sur l'état du logement, et conviennent du chiffrage ci-dessus pour les travaux et remises en état nécessaire du fait du locataire et donc à sa charge.

Le locataire (ou son représentant) _____ soussigné déclare,

a - Donner son accord sur le montant estimé par l'Office et qui figure, dûment signé par les parties, en annexe aux présentes.

b - Avoir été informé que par vétusté il faut entendre l'usure résultant de l'usage prolongé mais normal des lieux par le locataire, c'est-à-dire sans aggravation de cette usure (Ainsi, toute dégradation de la chose, même si elle est touchée par l'usure, doit donner lieu à remise en état aux frais du locataire).

c - S'engager à acquitter le montant indiqué sur le tableau ci-dessus.

d - Avoir donné son accord sur le mode de chiffrage.

Les parties soussignées attestent que la remise en état du logement libéré nécessite :

- la réalisation des travaux tels que prévus et chiffrés ce jour et mentionnée ci-dessus.
- l'immobilisation du logement pendant une période de jours.

La somme totale due par le locataire s'élève donc à :
plus le montant de la perte de loyer

Fait à, le en deux exemplaires signés en originaux.

Signature du locataire (précédée de la mention.....
manuscrite "lu et approuvé")

Signature du propriétaire ou son représentant
(précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé")

LE LOCATAIRE,

LE REPRESENTANT DE L'OFFICE,

e

13

AR
accusé
BP

RB

ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Les parties soussignées, à savoir :

l'Office Palois de l'Habitat, représenté par un de ses agents,

et , ou son représentant dûment habilité,

entrant au ... / / dans le logement N° type F.....

situé dans La Résidence

Heure de début de l'état des lieux

Heure de fin de l'état des lieux

Clefs remises :

verrou p. blindée cellier p. entrée logt garage à vélo local poubelle accès ss-sol p.entrée immeuble b. à lettres

Relevé du ou des compteurs d'eau froide :

Relevé du ou des compteurs d'eau chaude :

Relevé du ou des compteurs de chauffage :

DESCRIPTIF DU LOGEMENT

Cocher les termes "NEUF", "BON ETAT", "MAUV. ETAT", "FOURNITURES ATTRIBUEES" et indiquer toutes précisions nécessaires concernant chaque pièce.

Rayer ou supprimer ci-dessous les équipements et les pièces inexistantes

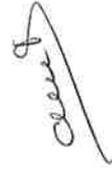
En cas d'éléments en mauvais état préciser si l'office a prévu un remplacement ou des travaux.



AB

BP

AR



ENTREE

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol						
Plafond						
Murs						
Porte Entrée						
Serrure						
Clés						
Portes						
Serrure						
Clés						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Plinthes						
Placards						
Tuyauterie						
Radiateurs						
Electricité						
Divers						

ceet

BP



RB

ly

AR

DEGAGEMENT / COULOIR

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol						
Plafond						
Murs						
Portes						
Serrure						
Clés						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Plinthes						
Tuyauterie						
Radiateurs						
Placards						
Electricité						
Divers						

Handwritten signature

Handwritten signature

BP

AR

RB

Handwritten initials

CUISINE

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes/Clés						
Fenêtres						
Porte - Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Electricité						
Chaudière/VMC						
Evier						
Meuble évier						
Robinetterie						
Alimentations						
Evacuations						
Radiateur						
Placards						
Robinet RAOI						
Divers						

accet

py

AR

AR

SEJOUR

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes						
Clés						
Fenêtres						
Porte - Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Electricité						
Alimentations						
Radiateur						
Balcon						
Terrasse						
Jardin						
Garde corps						
Placards						
Divers						

[Signature]

Quest

[Signature]

BP

MB

AR

[Signature]

CHAMBRE 1

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes						
Clés						
Fenêtres						
Porte - Fenêtres						
Fermetures						
Vitrie						
Electricité						
Alimentations						
Radiateur						
Balcon						
Terrasse						
Jardin						
Garde corps						
Placards						
Divers						

BP *oee*

[Signature]

AR

CHAMBRE 2

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes						
Clés						
Fenêtres						
Porte - Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Electricité						
Alimentations						
Radiateur						
Balcon						
Terrasse						
Jardin						
Garde corps						
Placards						
Divers						

aud

AR C

BP

B

SALLE D'EAU / SALLE DE BAINS

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes						
Serrure						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Electricité						
Lavabo						
Baignoire						
Bac à douche						
Bidet						
Robinetterie						
Alimentations						
Evacuations						
Radiateurs						
Miroiterie						
VMC						
Divers						






WC

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Portes						
Serrure						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrierie						
Electricité						
Cuvette						
Réservoir						
Robinetterie						
Alimentations						
Evacuations						
Radiateurs						
VMC						
Divers						

AR AB B

BP

Handwritten signature

CELLIER

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Localisation						
Sol / Plinthes						
Plafond						
Murs						
Porte/Serrure						
Fenêtres						
Fermetures						
Vitrerie						
Ouverture						
Electricité						
Robinetterie						
Alimentations						
Evacuations						
Divers						

Cave

COMPOSANTS	TYPE	DESCRIPTIF			Fournitures attribuées	OBSERVATIONS
		NEUF	BON ETAT	MAUV. ETAT		
Localisation						
Plafond						
Murs						
Porte/Clé						
Ouvertures						

ceci

SA

My

[Signature]

AR C

RB

à écrire à la main

"reconnues exactes les constatations ci-dessus sur l'état du logement, que je déclare intégrer le

Fait à, le

LE LOCATAIRE,

Signatures précédées de la mention manuscrite "lu et approuvé"

LE REPRESENTANT DE L'OFFICE,

Signatures précédées de la mention manuscrite "lu et approuvé"

NB : chaque page complétée doit être paraphée par le locataire et le représentant de l'office

C

RB

SP



AR





DECRET

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

NOR: EQU8700032D

Version consolidée au 01 août 1999

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

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) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

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

Article 1 bis

Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe

I. - Parties extérieures dont le locataire a 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) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures 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 espagnolettes ; 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 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, targettes.

III. - Parties intérieures.

BP

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. - Installations 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. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

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 télévision, 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.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.

ceci est une copie
BA



