



Office municipal  
HLM de Nanterre

## ACCORD COLLECTIF SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX

### PREAMBULE

Cet accord a été élaboré avec les associations de locataires représentatives à l'Office Municipal HLM de Nanterre à savoir : la C.N.L et la C.L.E.S

Il a été validé par le Conseil Central de Concertation Locative réuni le 9 mars 2006.

### 1 - OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord collectif a pour objet :

- de garantir la mise en location d'un logement en bon état d'usage et de réparations
- de préciser les obligations :
  - d'une part de l'Office Municipal HLM de Nanterre
  - et
  - d'autre part des locataires en matière d'entretien du logement
- d'établir une méthodologie pour le calcul des indemnités suite à l'état des lieux de sortie

Les dispositions du présent accord ne sauraient aller à l'encontre des dispositions réglementaires et jurisprudentielles.

### 2 - OBLIGATIONS DES PARTIES (articles 6 et 7 de la loi de 1989 modifiée)

#### 2-1 Obligation du bailleur

Le bailleur doit :

- remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés au contrat de location seront en bon état de fonctionnement et d'entretien.

#### 2-2 Obligation du locataire

Le locataire doit :

- 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, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 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 malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

MJS bS  
D. DL

- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en 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 au 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.
- prendre et renouveler chaque année son assurance multirisques habitation et signaler tout dommage dès qu'il le constate auprès de son assurance. De même, il doit prévenir par courrier le bailleur.

### 3 - ETAT DES LIEUX ET METHODOLOGIE DE CALCUL DES INDEMNITES

Au préalable, il convient de préciser les notions d'usage normal et d'usage anormal du logement ;

Le locataire doit assurer l'entretien courant et les menues réparations en cours de bail : lors de son départ, il doit restituer son logement dans l'état où il l'a reçu.

Est considéré comme usage anormal, non seulement le vandalisme manifeste mais également toute usure accélérée du logement et de ses équipements, par exemple :

- tapisserie et revêtement de sols arrachés
- produits divers répandus sur les murs, plafonds ou sols
- traces de brûlures sur les revêtements de sol
- trous multiples non rebouchés ou mal rebouchés
- éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc...
- défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé ou à un sinistre non déclaré par le locataire

Est également considéré comme usage anormal le défaut de propreté et d'hygiène, d'entretien des jardins et des haies privatives.

#### 3-1 Les éléments fonctionnels

Ce paragraphe concerne les éléments techniques du logement : plomberie - électricité - menuiserie

L'Office ne demande aucune indemnisation excepté dans l'hypothèse d'un vandalisme manifeste : porte arrachée, fenêtre cassée, meuble évier enlevé, éclats baignoire, wc - lavabo cassés, etc...

#### 3-2 Peinture - papiers peints

##### 3-2-1 Plafond

- \* usage normal : l'Office ne demande aucune indemnisation
- \* usage anormal : l'Office demande une indemnisation sans abattement

##### 3-2-2 Murs - boiseries

- \* usage normal : l'Office ne demande aucune indemnisation
- \* usage anormal : l'Office demande une indemnisation sans abattement

#### 3-3 Sols (parquet - sols plastiques - moquette)

- \* usage normal : l'Office ne demande aucune indemnisation
- \* usage anormal : l'Office demande une indemnisation avec abattements tels que définis en annexe 1

### 3-4 Faïence - carrelage

\* usage normal : l'Office ne demande aucune indemnisation

\* usage anormal : l'Office demande une indemnisation sans abattement

### 3-5 Propreté et hygiène

Les frais de remise en état consécutif à un défaut de propreté et d'hygiène entraîne une indemnisation sans abattement.

Il s'agit par exemple :

- lessivage de peinture en cas de graisse, tâches, salissures
- nettoyage des sols
- nettoyage des vitres, bouche de ventilation, appareils sanitaires
- débarras d'objets délaissés dans les lieux loués (compris jardins, caves, etc...)

## 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

### 4-1 Information du locataire

Lors de la réception de la lettre de congé une visite conseil est proposée au locataire par le technicien de secteur : le locataire sera également en possession du présent accord et du bordereau de prix fixant le barème des indemnités.

Ce barème est issu des marchés passés par l'Office et du coût des interventions de la régie interne de l'Office. Il prend en compte la fourniture, la main d'œuvre et frais induits.

Il est rappelé que la loi ainsi que la jurisprudence, constante en la matière, reconnaissant un caractère indemnitaire aux réparations locatives. Celles-ci ont pour but de dédommager le bailleur du préjudice subi du fait du non-accomplissement par le locataire de ses obligations.

Par conséquent, il ne peut être exigé du bailleur qu'il fournisse des factures pour justifier du calcul de l'indemnité ; il n'en demeure pas moins que l'indemnité demandée doit correspondre aux dommages subis sur la base de la référence de prix mentionnée ci-dessus.

Le présent accord sera remis à chaque locataire lors de la signature du contrat de location.

### 4-2 Durée de l'accord

Les litiges éventuels concernant l'application de cet accord seront soumis à la demande d'une des parties à une commission composée des représentants des signataires.

Le présent accord est applicable à compter de la date de sa signature. Il est conclu pour une durée d'un an renouvelable et pourra faire l'objet à chaque date anniversaire d'adaptation ou de modification à la demande d'une des parties.

Fait à Nanterre, le lundi 3 avril 2006

Pour l'Office Municipal HLM

Le Président

Michel LAUBIER

Pour Conseil Local de la C.N.L

Le Président

Michel DESBOIS

Pour La C.L.E.S

La Présidente

Marie-José DE JENLIS

## ANNEXE 1 : VETUSTE - APPLICATION DE L'ARTICLE 3-3

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique décrite ci-dessous

	Durée de Vie	Abattement	Quote-part résiduelle
Moquettes	6 ans	15%	10%
Sols plastiques	10 ans	9%	10%
Parquet	18 ans	5%	10%



MJ DJ  
D. DJ