

CDC Habitat AGENCE IDF EST  
Immeuble Rives de France  
102 Avenue de France  
75646 PARIS CEDEX 13

ENSEMBLE IMMOBILIER : N° 0044  
LOGEMENT : N° 002296  
COMPTE-AFFAIRE : N° 013953 82  
Lot(s) Copropriété : N° 705

## **CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT NON CONVENTIONNE**

Les conditions générales et les conditions particulières, ainsi que les annexes qui pourraient être exigées par la réglementation en vigueur, forment un tout indissociable et constituent le présent contrat de location dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance.

En cas de contradiction entre la clause générale et la clause particulière, c'est la clause particulière qui s'applique. Les parties désignées aux conditions particulières jointes conviennent des conditions générales de location suivantes :

# CONDITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – PRISE D'EFFET DU CONTRAT – ETAT DES LIEUX D'ENTREE

La date de prise d'effet et la durée du présent contrat figurent aux conditions particulières. Un état des lieux doit être établi contradictoirement lors de la remise des clés qui interviendra au plus tôt le jour de la prise d'effet du contrat.

Le locataire prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée dans les lieux. Le locataire devra rendre les locaux loués dans le même état lors de son départ. A défaut de la présence de l'une des parties, ou en cas de désaccord, l'état des lieux sera établi selon les dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989. L'état des lieux pourra être complété selon les dispositions du protocole d'accord sur la procédure d'états des lieux, réparations locatives et l'application de la vétusté.

## ARTICLE 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION

L'occupation des locaux loués est strictement réservée au locataire. Le logement doit constituer l'habitation principale effective et permanente du locataire pendant une durée minimale de 8 mois par année civile. Le locataire devra être en capacité, sur simple demande du bailleur, de justifier du respect de cette obligation. Il s'engage à notifier au bailleur, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent contrat de location ou de ses éventuels reconductions ou renouvellements. Il s'interdit d'exercer dans les lieux une profession libérale, une activité artisanale, commerciale ou industrielle quelle qu'elle soit. Il s'interdit également de recevoir de la clientèle, d'utiliser les locaux comme bureaux d'affaires ou dépôt de marchandises. Si les locaux loués doivent ou viennent à être détruits en totalité par vice de construction, incendie, inondation, faits de guerre, ou cas fortuit, indépendants de la volonté du bailleur, la location sera résiliée de plein droit sans aucune indemnité à la charge du bailleur.

## ARTICLE 3 – INCESSIBILITE ET INTRANSMISSIBILITE

Le contrat de location étant incessible et intransmissible, le locataire ne pourra sous-louer les lieux loués ou les céder en totalité ou en partie, même à titre gratuit sauf dérogations légales prévues par le Code de la construction et de l'habitation pour les logements conventionnés HLM et SEM. Cette stipulation expressément acceptée par le locataire, est valable pour lui-même et tous les occupants de son chef.

Toutefois, en cas de décès, d'abandon (départ brusque et imprévisible du domicile par le locataire), le contrat de location sera transféré ou continuera au profit :

- du conjoint,
- des descendants qui vivaient avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile,
- du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité,
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec le locataire depuis un an à la date de l'abandon du domicile.

Etant précisé que pour les logements soumis à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le transfert ou la continuation du bail sera réalisé dans les conditions fixées à cet article. En cas de demandes multiples et de désaccord des bénéficiaires du transfert ou de la continuation, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues ci-dessus, le contrat de location sera résilié, de plein droit, au jour du décès du locataire, ou de l'abandon de domicile par ce dernier.

## ARTICLE 4 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de Co-titularité ou d'un contrat unique de colocation, chaque locataire sera personnellement tenu au respect de la totalité des obligations du présent contrat. En conséquence, le bailleur pourra toujours réclamer à l'un ou à l'autre le paiement de la totalité des loyers, charges locatives, indemnités d'occupation, et toutes sommes à la charge du locataire en vertu du présent contrat. Le co-titulaire ou colocataire ayant donné congé dans les formes, reste solidaire du paiement de toutes sommes dues par le locataire et notamment des loyers, des charges locatives et des dettes relatives à la remise en état des locaux selon les modalités légales et les conditions particulières. Ces dispositions ne s'appliquent pas au contrat de location individuel.

## ARTICLE 5 – DEPOT DE GARANTIE

Le locataire devra verser un dépôt de garantie dont le montant figure aux conditions particulières. Il est destiné à garantir l'exécution par le locataire de ses obligations. Les sommes dont le locataire viendrait à être redevable en cours de location ne pourront en aucun cas être imputées sur le dépôt de garantie. Il ne produira pas d'intérêts au profit du locataire. A l'expiration de la location, le dépôt de garantie sera restitué au locataire après complet déménagement des meubles, remise de toutes les clés, établissement de l'état des lieux, imputation des réparations locatives et justification par le locataire du paiement de toutes les sommes dont le bailleur pourrait être tenu en lieu et place du locataire, notamment la taxe d'habitation. Le dépôt de garantie est restitué dans les conditions définies par l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le locataire ne peut en aucun cas faire compensation entre le dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

## ARTICLE 6 – LOYER

Le montant du loyer et de ses accessoires sont indiqués aux conditions particulières.

1. Le loyer et ses accessoires sont payables mensuellement le premier jour ouvrable du mois, que l'échéance soit délivrée à terme à échoir ou échu.
2. Les paiements sont portables. Ils doivent être effectués auprès du représentant du bailleur, au domicile de celui-ci ou en tout lieu désigné par lui. Les paiements seront effectués de préférence par prélèvement automatique ou titre interbancaire de paiement (TIP) ou paiement en ligne. Quel que soit le mode de paiement retenu, celui-ci n'est considéré comme effectif qu'après encaissement.
3. Le prix du loyer est révisable, conformément à la législation en vigueur et, le cas échéant, aux clauses de la convention passée entre le bailleur et l'État. Les modalités de révision sont indiquées aux conditions particulières.

---

## ARTICLE 7 – CHARGES LOCATIVES

Outre le loyer, chaque terme mensuel comprend des provisions de quote-part de charges locatives. Les provisions sont calculées conformément aux critères de répartition retenus pour la résidence et justifiées par la communication des résultats de l'exercice antérieur arrêtés lors de la précédente régularisation ainsi que par le budget prévisionnel.

Les provisions sont normalement définies pour un exercice de charges entier. Toutefois, en cas de nécessité, le bailleur se réserve la possibilité de les modifier en cours de période. Le montant de ces provisions ne peut en aucun cas constituer un engagement de la part du bailleur.

Le montant de la provision lors de la prise d'effet du contrat de location est indiqué aux conditions particulières.

La régularisation des charges locatives est établie une fois par an.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Si le locataire quitte son logement avant l'arrêté définitif des comptes, et qu'il bénéficie d'un chauffage collectif, la liquidation de son compte s'effectue sur la base du nombre de jours pendant lequel le logement est chauffé, avec son accord express. En présence de compteurs d'eau divisionnaires, la régularisation est réalisée sur la base des index relevés lors de l'état des lieux de sortie.

Les charges sont énumérées exhaustivement par le décret n° 87 713 du 26 août 1987 ou le décret n°82-955 du 9 novembre 1982.

Par ailleurs, la préexistence d'accords collectifs (selon l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986), passés avec les locataires de l'ensemble immobilier dans lequel est logé le locataire, ou les représentations collectives de locataires, impose au locataire l'acceptation de règlement de charges correspondantes à des prestations collectives détaillées dans lesdits accords.

---

## ARTICLE 8 – CAUTIONNEMENT

Le bailleur se réserve le droit, lors de l'attribution initiale du logement, de demander la constitution d'une caution apportée par un organisme habilité par décret, en cas de solvabilité insuffisante du locataire.

De même le bailleur se réserve le droit de demander la constitution d'une caution personnelle au locataire étudiant non-boursier.

La caution du locataire, après avoir connaissance du présent contrat, sera réputée solidaire pour l'exécution des obligations résultant du contrat de location et de ses suites, elle renoncera au bénéfice de discussion pour le paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, des indemnités d'occupation, des indemnités d'immobilisation, du supplément de loyer de solidarité, des réparations locatives et de toutes sommes dont le locataire pourrait être redevable.

La durée du cautionnement est mentionnée dans l'acte d'engagement de cautionnement annexé au contrat de location.

---

## ARTICLE 9 – ENTRETIEN LOCATIF

Le locataire devra 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 n° 87-712 du 26 août 1987 ou tout autre texte venant le compléter ou s'y substituer, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Si le bailleur assure collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ou de tous autres équipements collectifs ou individuels, le coût de cet entretien sera intégré aux charges locatives conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le locataire s'engage à laisser le personnel chargé de cet entretien accéder à ces divers équipements.

Le locataire s'engage également à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs, des canalisations et tuyaux traversant les lieux loués et à assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations desservant les lieux loués jusqu'à la canalisation commune.

Si l'usage d'un jardin privatif est donné avec la présente location, le locataire devra entretenir constamment celui-ci, tailler les arbres et les haies le cas échéant. Il ne devra rien édifier sans autorisation écrite du bailleur.

Conformément à la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, il est rappelé que l'entretien et le cas échéant le remplacement du détecteur avertisseur autonome de fumées (DAAF), incombent au locataire (Art. R. 129-12 du Code de la construction et de l'habitation), lequel, sous sa responsabilité exclusive devra veiller à ce que le détecteur de fumées soit constamment en bon état de fonctionnement (notamment remplacement périodique des piles et de l'équipement agréé en cas de défaillance).

---

## ARTICLE 10 – TRAVAUX EFFECTUES PAR LE LOCATAIRE

Sauf à obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur, le locataire s'engage à ne pas transformer les locaux et équipements loués. A titre d'exemples, le locataire ne pourra ni :

- effectuer des percements,
- démolir des murs, des sols ou des cloisons,
- modifier les ouvertures existantes,
- changer la disposition ou les installations des lieux,
- déposer une charge excessive dans les locaux qui puisse nuire à la solidité des planchers,
- modifier l'installation électrique de quelque manière que ce soit,
- modifier l'isolation ou la décoration des plafonds,
- recouvrir le sol de moquette ou de tout autre revêtement,
- peindre le parquet et les plafonds,
- repeindre les murs avec des couleurs qui les rendraient impropres à la relocation.

A défaut d'accord express du bailleur sur des transformations dans le logement, ce dernier peut exiger du locataire, la remise en état des lieux.

## **ARTICLE 11 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le locataire est tenu des obligations rappelées ci-dessous :

- Respecter le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble, le cas échéant,
- Payer le loyer et les charges locatives aux termes convenus. Il devra également payer toutes les charges de ville ou de police qui lui incombent, ainsi que les contributions et taxes à sa charge et dont le propriétaire pourrait être rendu responsable. Il devra être en mesure de justifier le paiement de ces différentes sommes sur simple demande du bailleur,
- Utiliser paisiblement les locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations de décence. Etant précisé que le locataire s'engage à supporter tous ces travaux. Il devra laisser pénétrer les techniciens dans le logement et également déplacer et replacer à ses frais tous les objets mobiliers (tentures, tableaux, meubles, tapis, etc...) qui pourraient gêner la bonne exécution des travaux ;
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par la faute du bailleur, par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement, ou en cas de force majeure,
- Suivre les indications données par la signalisation routière notamment ne pas stationner aux emplacements interdits (accès pompiers, allées, stationnements PMR...),
- Ne pas détenir de chiens d'attaque relevant de la première catégorie définie à l'article L. 211.12 du Code rural et de la pêche maritime. La détention de cette catégorie de chiens est interdite dans le local d'habitation, ses annexes ainsi que dans les parties communes de l'immeuble. Les chiens de deuxième catégorie ne sont autorisés à circuler dans les parties communes que muselés et tenus en laisse par une personne majeure,
- Ne pas utiliser d'appareils dangereux ou détenir de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant et autorisés par les règlements de sécurité.

Le locataire doit respecter les obligations prévues à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

---

## **ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur est tenu des obligations suivantes :

- Remettre au locataire un logement décent ;
- Exécuter au cours de la location, toutes les réparations lui incombant
- 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 ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement ;
- Entretien des locaux en état en vue 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 ;
- 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 13 – TRAVAUX D'ECONOMIE DE CHARGES ENERGETIQUES**

Conformément à l'article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour les logements du secteur privé et à l'article L. 442-3 II du Code de la construction et de l'habitation pour les logements du secteur social, le bailleur qui réalise des travaux d'économie d'énergie est autorisé à demander au locataire une contribution au partage de l'économie de charges.

Le cas échéant, cette participation, limitée à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Si le présent contrat de location est conclu pendant la durée de versement de la "contribution au partage de l'économie de charges", le bailleur apporte au locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution, et l'informe de son terme.

---

## **ARTICLE 14 – ASSURANCES**

Le locataire devra assurer le logement, ses annexes, son garage ainsi que son mobilier contre les dégâts des eaux, l'incendie et toutes les explosions, les risques locatifs ainsi que le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurance. Il sera tenu de maintenir ces assurances pendant toute la durée de la location, d'en payer régulièrement les primes et surprimes et de justifier du tout à la demande du bailleur.

Chaque année, il devra justifier de cette assurance par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. A défaut pour le locataire d'exécuter cette obligation, le bailleur pourra résilier de plein droit le contrat de location dans les formes et délais prévus par la Loi.

Le locataire devra avertir le bailleur, par écrit et sans délai, de tout sinistre survenant dans les locaux loués (notamment incendie, explosion, feu de cheminée, dégât des eaux), ainsi que tous autres faits ou événements susceptibles d'occasionner des dégradations ou des problèmes de sécurité. Cette déclaration est obligatoire quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre, notamment en cas de déclaration tardive entraînant la forclusion de la garantie des contrats d'assurance.

---

## **ARTICLE 15 – RESILIATION PAR LE BAILLEUR**

En cas d'inexécution par le locataire de l'une des clauses du contrat de location ou de manquements aux obligations que la Loi et les usages mettent à sa charge, ou en cas de non-respect d'un congé, le bailleur aura la faculté de demander la résiliation judiciaire de la présente location.

Dans l'hypothèse où le locataire se maintiendrait dans les lieux loués après la fin de la location ou suite à la résiliation de son contrat de location, il serait redevable, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, révision comprise, qui aurait été dû en cas de poursuite du contrat de location, augmenté, s'il y a lieu d'une provision pour charges, et ce à compter de la date de la fin de la location ou de la résiliation du contrat de location jusqu'au jour de la restitution des lieux.

---

## **ARTICLE 16 – MODALITE DU CONGE**

Le locataire pourra mettre fin au contrat de location à tout moment en prévenant le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception soit par acte extrajudiciaire, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement. Les délais de préavis applicables sont ceux prévus aux articles 15 et 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le délai de préavis du congé est de trois mois, il peut cependant être réduit à un mois dans les cas suivants :

- perte d'emploi,
- nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- obtention d'un 1er emploi,
- état de santé, constaté par un certificat médical, justifiant un changement de domicile,
- bénéficiaire du RSA,
- bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé
- mutation professionnelle,
- mutation d'un logement conventionné vers un logement également conventionné appartenant au même bailleur,
- occupation d'un logement situé sur un territoire en zones tendues (liste dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié par le décret n° 2015-1284 du 13 octobre 2015),
- attribution d'un logement social.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés ci-dessus précise le motif invoqué et le justifie impérativement au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la date d'émargement, ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le locataire est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Le bailleur pourra donner congé au locataire pour les logements non conventionnés dans le respect des conditions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

---

#### **ARTICLE 17 – LIBERATION DES LIEUX – ETAT DES LIEUX**

Pendant la période de préavis, le locataire doit permettre la visite des lieux loués. A défaut d'accord entre les parties les heures de visite sont fixées entre 17 h et 19 h.

Le bailleur proposera au locataire une date de visite conseil afin de lui rappeler les différentes étapes du traitement de son départ et l'informer des réparations à sa charge. La visite conseil interviendra, au plus tôt, après la réception du congé afin de laisser au locataire le temps de faire les réparations avant l'état des lieux. A la fin de location, le locataire doit :

- indiquer l'adresse à laquelle le bailleur peut désormais envoyer toute correspondance relative à l'arrêté des comptes,
- laisser les lieux en bon état de propreté et les annexes vides et nettoyées, faute de quoi tous frais de ménage ou de nettoyage seraient mis à sa charge.

Dans la mesure où les locaux seront entièrement vidés (y compris cave, garage et autres annexes), un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, ou à défaut, par huissier, sur l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Lorsque des accords collectifs locaux ont été conclus, ceux-ci sont annexés au contrat de location et le locataire reconnaît et accepte les modalités d'élaboration des états des lieux et des imputations locatives.

Le locataire sortant doit, au plus tard lors de l'état des lieux, restituer au bailleur ou à son représentant le jeu complet des clés et moyens d'ouverture magnétiques, électroniques ou autres des locaux loués.

Postérieurement à la libération des lieux loués, quel qu'en soit le motif, hormis procédure d'expulsion, les meubles, objets, etc. abandonnés dans les lieux loués par le locataire ou par tous occupants de son chef, seront réputés appartenir au bailleur qui pourra en disposer à son gré à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délaissement.

#### **ARTICLE 18 – TOLERANCES**

Aucune tolérance dans l'application par le bailleur du présent contrat de location ne pourra être considérée comme génératrice d'un droit nouveau acquis par le locataire, le bailleur se réservant toujours la possibilité d'y mettre fin à tout moment.

---

#### **ARTICLE 19 – INFORMATIONS NOMINATIVES**

Il est précisé au Locataire que les données à caractère personnel recueillies au titre du présent contrat de location font l'objet de traitements destinés à la gestion du patrimoine immobilier.

Conformément au règlement européen UE 2016/679 relatif à la protection des données (RGPD) entré en vigueur le 25 mai 2018 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, ainsi qu'à ses textes d'application, Le Bailleur assure la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel.

Ces informations seront utilisées et feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ainsi, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Le Propriétaire, ses représentants et ses mandataires
- Le personnel du Bailleur, qui est chargé de traiter les données dans le cadre de leurs fonctions ;
- Les tiers autorisés, organismes se prévalant d'une disposition légale pour obtenir communication de données ;
- Les sous-traitants ;
- Les destinataires, que le Bailleur estime légitimes à recevoir des données.

Le bailleur s'assurera que seules les données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie sont communiquées.

Une Charte sur la Protection des données personnelles détaillant les traitements et leur protection est disponible sur simple demande auprès du service commercial ou sur l'Espace locataire en ligne.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Locataire bénéficie :

- d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concernent,
- d'un droit d'opposition au traitement des données le concernant dans le cas où ces données ne sont pas obligatoires par le contrat ou des raisons légales et ce pour des raisons tenant à sa situation particulière,

Il peut exercer ces droits en adressant directement sa demande au service commercial par téléphone, par courrier postal à l'adresse de son agence ou par réclamation via son Espace locataire.

Si le bailleur n'a pas répondu conformément à la demande, le locataire peut saisir le Délégué à la protection des données, par mail [dpd@cdc-habitat.fr](mailto:dpd@cdc-habitat.fr) ou par voie postale Délégué à la protection des données, 33, avenue de France 75013 Paris.

En cas d'absence de réponse favorable, le locataire a la possibilité de saisir l'autorité de contrôle compétente, la CNIL : <https://www.cnil.fr>

Les données sont conservées le temps d'exécution du présent contrat augmenté des délais légaux de prescription applicable et dans les délais impartis pour satisfaire aux besoins d'enquêtes et contrôles auxquels le Bailleur est soumis.

# CONDITIONS PARTICULIERES

## ARTICLE 1 - DESIGNATION DES PARTIES

**Le Fonds de Logement Intermédiaire**, personne morale ayant la forme de société civile immobilière à capital variable, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, identifiée au SIREN sous le n° 803 636 760 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Ci-après dénommé le bailleur,

représenté par **CDC HABITAT**, Gestionnaire immobilier, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS  
Carte Professionnelle N° CPI 7501 2015 000 000 153 délivrée à PARIS ILE-DE-FRANCE  
Garantie Financière : Crédit Agricole, 9 quai du Président Paul Doumer 92920 PARIS LA DEFENSE CEDEX

loue à

**MME Roselyne SOMPILA BAZENGE, M. Sourou BOKOU**

Ci-après dénommé le locataire,

les locaux et équipements ci-après désignés :

## ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

La présente location a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### A - Consistance du logement

**Adresse** ZAC DES BOIS ROCHEFORT  
3 AVENUE LOUIS HAYET  
Porte : 8005  
95240 - CORMEILLES EN PARISIS

**Logement Collectif de Type 2 situé au Rez-de-chaussée**

**Surface habitable** 45.20m<sup>2</sup>

**Nombre de pièces principales : 2**

**Autres parties du logement :**

1 Jardin(s) 7.90m<sup>2</sup>

1 Terrasse(s) 28.70m<sup>2</sup>

**Éléments d'équipement du logement :**

1 Douche

2 Lavabo ou lave-mains

1 W.C.

**Immeuble en copropriété : oui**

**Période de construction : après 2005**

**Modalités de production de chauffage : collectif gaz**

**Modalités de répartition : surface chauffée**

**Modalités de production d'eau chaude sanitaire : collectif**

**Modalités de répartition : comptage**

## **B - Destination des locaux :**

La location est consentie exclusivement pour l'habitation, à titre de résidence principale et pour l'usage personnel des locataires.

## **C - Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif :**

Néant.

## **D - Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

Néant.

## **E - les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication suivants :**

- **Services de télévision :**
  - par voie hertzienne avec accès libre au service antenne numérique
  
- **Modalités de raccordement Internet :**
  - Parabole, ADSL

## **ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET, DUREE ET RENOUVELLEMENT DE LA LOCATION**

Le(s) locataire(s) aura(ont) la jouissance des lieux à compter de la date de prise d'effet du présent contrat, soit le 19/06/23.

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de SIX ANS, soit renouvelable, soit tacitement reconduit par périodes équivalentes.

Le bailleur pourra proposer au locataire un renouvellement du présent contrat six mois avant son terme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, moyennant un nouveau loyer pour le cas où le loyer convenu au présent contrat s'avérerait manifestement sous-évalué.

En ce cas, le nouveau loyer sera fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, le tout dans les conditions des articles 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par sixième selon la durée du contrat.

## **ARTICLE 4 - PREAVIS DE CONGE ET RESILIATION DU BAIL**

Le(s) locataire(s) pourra(ont) résilier le bail à tout moment dans les conditions prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Le bailleur pourra donner congé à l'expiration du présent contrat de location en prévenant le(s) locataire(s) six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. Ce congé pourra être donné en vue de vendre, démolir ou restructurer le logement ou pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le(s) locataire(s) de l'une des obligations lui(leur) incombant.

Dans l'hypothèse où le(s) locataire(s) se maintiendrait(en)t dans les lieux loués après la fin de la location, le bailleur pourra saisir le juge par simple ordonnance de référé afin d'en obtenir son(leur) expulsion.

La présente location est consentie solidairement aux titulaires du présent contrat. Au cas où l'un des deux seulement donnerait congé, l'autre titulaire restant dans les lieux, ledit congé n'entraîne pas la résiliation du bail.

En cas de résiliation du bail, le(s) locataire(s) devra(ont) restituer le logement libre de tout occupant et de tous meubles, faute de quoi il(s) demeurera(ont) redevable(s) des loyers et charges locatives jusqu'à la libération complète du logement.

## ARTICLE 5 - MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

L'échéance totale mensuelle, faisant l'objet du présent bail, s'élève à

774,12 €

Elle se décompose comme suit :

### A - Le loyer :

#### 1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel

- Le loyer principal

671,42 €

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : **Non**

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **Non**

#### 2° Modalités de révision :

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Les indices de référence à prendre en considération seront respectivement l'indice du 1er trimestre de l'année 2023 et celui du même trimestre de chaque année.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Si l'indice cessait d'être publié, la révision se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait publié ou sur un indice similaire déterminé par accord des parties ou par expert.

Il est rappelé qu'en application de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le nouveau loyer ne prendra effet qu'à partir du moment où le bailleur aura manifesté sa volonté de se prévaloir de la clause d'indexation. Si le bailleur manifeste cette volonté dans le délai d'un an à compter de la date où il est possible de calculer le nouveau loyer, celui-ci prendra effet à compter de sa demande. À défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans ce délai d'un an, le bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause pour l'année écoulée.

### B - Charges récupérables :

- la provision mensuelle pour charges locatives

102,7 €

La provision sur charges locatives est régularisée une fois par an conformément aux dispositions des conditions générales.

### C - Modalités de paiement :

Le loyer principal, le loyer des annexes ainsi que la provision sur les charges locatives sont payables d'avance le premier de chaque mois, au domicile du bailleur ou de son représentant.

### D - Frais engagés par la société :

Dans la limite de l'article 4 alinéa p de la loi du 6 juillet 1989, tous les frais engagés par le bailleur en raison du manquement par le locataire à une quelconque de ses obligations sont à la charge exclusive et intégrale de ce dernier.

## ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Le(s) locataire(s) a(ont) versé en signant le présent contrat la somme de **671,42 €** correspondant à UN mois de loyer au titre du dépôt de garantie relatif au logement.

Ce dépôt de garantie n'est pas révisable et est non productif d'intérêt.

Le dépôt de garantie devra être restitué dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la remise des clés.

La remise des clés au bailleur sera réalisée en main propre ou par LRAR.

Lorsque l'état des lieux de sortie sera conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie sera ramené à 1 mois maximum à compter de la remise des clés dans les formes précitées.

Dans tous les cas, le bailleur pourra déduire le cas échéant les sommes qui lui restent dues (réparations locatives, charges, impôts et taxes ...) et celles dont il pourrait être tenu aux lieux et place du locataire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Pour permettre la restitution du dépôt de garantie, le locataire devra indiquer l'adresse de son nouveau domicile au bailleur lors de la remise des clés.

En cas de vente des lieux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

## ARTICLE 7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer et charges à son échéance, en cas de non versement du dépôt de garantie ou de défaut d'assurance, ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent contrat pourra être résilié à la seule volonté du bailleur, et ce, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Ce délai est ramené à un mois en cas de défaut de souscription par le(s) locataire(s) de l'assurance des risques locatifs.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au bailleur, l'expulsion du(es) locataire(s) aura lieu sur simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble ainsi que l'enlèvement et la séquestration du mobilier aux frais du(es) locataire(s).

## ARTICLE 8 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de co-titularité du bail chaque locataire sera personnellement tenu au respect de la totalité des obligations incombant au locataire en vertu du présent contrat. En conséquence, le bailleur pourra toujours réclamer à l'un ou à l'autre le paiement de la totalité des loyers, charges locatives, indemnités d'occupation, et plus généralement toutes sommes à la charge du locataire en vertu du présent contrat.

En cas de congé délivré par l'un des co-titulaires du présent contrat, le co-titulaire ayant donné congé dans les formes, reste solidaire du paiement de toutes sommes dues par le locataire et notamment des loyers, des charges locatives et des dettes relatives à la remise en état des locaux, dans les conditions prévues dans l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 24 mars 2014.

CDC Habitat AGENCE IDF EST  
Immeuble Rives de France  
102 Avenue de France  
75646 PARIS CEDEX 13

**ENSEMBLE IMMOBILIER : N° 0044**  
**STATIONNEMENT : N° 002345**  
**COMPTE-AFFAIRE : N° 013953 82**

## CONTRAT DE LOCATION DE STATIONNEMENT

### ARTICLE 1 - DESIGNATION DES PARTIES

**Le Fonds de Logement Intermédiaire**, personne morale ayant la forme de société civile immobilière à capital variable, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, identifiée au SIREN sous le n° 803 636 760 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Ci-après dénommé le bailleur,

représenté par **CDC HABITAT**, Gestionnaire immobilier, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS

Carte Professionnelle N° CPI 7501 2015 000 000 153 délivrée à PARIS ILE-DE-FRANCE

Garantie Financière : Crédit Agricole, 9 quai du Président Paul Doumer 92920 PARIS LA DEFENSE CEDEX

loue à

**MME Roselyne SOMPILA BAZENGE, M. Sourou BOKOU**

Ci-après dénommé le locataire,

les locaux et équipements ci-après désignés :

### ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

Le contrat de location a pour objet la location de(s) stationnement(s) ainsi déterminé(s) :

N° 225

Il est précisé que ce local est situé à la même adresse que le logement, à savoir :

ZAC DES BOIS ROCHEFORT,  
3 AVENUE LOUIS HAYET  
95240 - CORMEILLES EN PARISIS

Ledit logement faisant l'objet d'un bail à effet du 19/06/23.

## ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET, DUREE ET RENOUVELLEMENT DE LA LOCATION

Le(s) locataire(s) aura(ont) la jouissance des lieux à compter de la date de prise d'effet du bail, soit le 19/06/23.

Le présent bail est conclu pour une durée de SIX ANS, reconduit tacitement par périodes équivalentes.

## ARTICLE 4 - PREAVIS DE CONGE ET RESILIATION DU BAIL

Il est convenu par disposition expresse entre les parties, que les locaux objet du présent bail, ne peuvent faire l'objet d'un congé de la part des locataires que dans la mesure où ceux-ci donnent congé de leur logement.

Dans ces conditions, si les Locataires donnent congé de leur logement, dans les conditions du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le présent bail prend fin au plus tard à la date d'effet du congé du logement.

## ARTICLE 5 - MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

### A - Loyer :

#### 1° Fixation du loyer initial :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixé à **53,83 €**

#### 2° Modalités de révision :

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Les indices de référence à prendre en considération seront respectivement l'indice du 1er trimestre de l'année 2023 et celui du même trimestre de chaque année.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Si l'indice cessait d'être publié, la révision se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait publié ou sur un indice similaire déterminé par accord des parties ou par expert.

Il est rappelé qu'en application de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le nouveau loyer ne prendra effet qu'à partir du moment où le bailleur aura manifesté sa volonté de se prévaloir de la clause d'indexation. Si le bailleur manifeste cette volonté dans le délai d'un an à compter de la date où il est possible de calculer le nouveau loyer, celui-ci prendra effet à compter de sa demande. À défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans ce délai d'un an, le bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la clause pour l'année écoulée.

### B - Charges :

La provision mensuelle au titre des charges est fixée pour l'exercice civil en cours à la somme de **11,59 €** et sera révisable selon les mêmes dispositions prévues aux conditions générales de location du bail principal du logement.

### C - Modalités de paiement :

Le loyer du présent bail et les charges sont payables d'avance le premier de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son représentant.

## ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Le(s) locataire(s) a(ont) versé en signant le présent contrat la somme de **53,83 €** correspondant à UN mois de loyer au titre du dépôt de garantie.

## ARTICLE 7 - ETAT DES LIEUX

Il est procédé à l'entrée et au départ des Locataires à un état des lieux loués, effectué en présence d'un représentant du Bailleur et des Locataires (le cas échéant de son (leur) représentant dûment mandaté).

A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties et deux jours après mise en demeure restée sans effet, un état des lieux sera dressé par huissier de justice à frais partagés à la demande de la partie la plus diligente.

## ARTICLE 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer et de ses accessoires ou à défaut d'exécution de l'une des clauses et conditions du présent engagement de location et deux mois après une sommation de payer les sommes dues délivrée par huissier au domicile du preneur, y compris les frais et intérêts, restée infructueuse, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, l'expulsion ayant lieu sur simple ordonnance de référé sans autre formalité judiciaire et malgré toutes offres réelles ou consignations ultérieures.

En cas de résiliation du bail principal du logement, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera automatiquement résilié à la même date d'effet.

## ARTICLE 9 - CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

Le(s) Locataire(s) prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent et ne pourra exiger aucune réparation de quelque nature que ce soit pendant toute la durée de la location.

- Il ne pourra faire aucune transformation ni de percement de murs sans accord du Bailleur.
- Il s'engage à ne pas troubler le bon ordre de l'immeuble ni la jouissance des autres occupants du garage.
- Il devra observer les conditions du règlement régissant le garage.
- Il s'engage à n'effectuer aucune réparation de véhicule, ni n'effectuer aucun lavage, dans les lieux loués.
- Il s'engage à payer les frais de réparation des portes basculantes de fermeture si leur remise en état est rendue nécessaire à la suite d'un choc ou d'un accrochage causé par son véhicule ou d'une erreur dans la manœuvre des dites portes.
- Il devra assurer pour des garanties suffisantes à tout moment, les risques locatifs contre l'incendie et toute explosion à une compagnie d'assurance française agréée et en justifier.
- Il déclare parfaitement savoir que le garage n'est pas gardé en permanence et qu'il ne pourra donc invoquer la responsabilité du Bailleur, notamment en cas d'interruption dans le service des eaux et de l'électricité ou en cas d'accident, détérioration, vol ou cambriolage.
- Il s'engage à utiliser normalement l'emplacement qui lui est loué uniquement pour ses besoins personnels ou ceux des membres de sa famille vivant à son foyer, à l'usage exclusif de garage, tout autre usage (dépôt, garde-meubles, ...) étant prohibé. Il s'interdit toute cession de ses droits à la présente location ainsi que toute sous-location sous quelque forme que ce soit.

## ARTICLE 10 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont réputés solidaires des clauses et conditions du présent bail, dans les mêmes conditions que celles fixées au bail principal du logement.

## ARTICLE 11 - ASSURANCES

Les Locataires doivent souscrire les assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux) ;
- assurance couvrant le risque "recours des voisins" ;
- responsabilité civile.

Chaque année, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par les Locataires qui produiront une attestation de paiement des primes.

# NOTICE D'INFORMATION

(Arrêté du 29 mai 2015 - NOR : TREL2236647A)

<a href="#">Préambule</a> .....	2
<a href="#">1. Etablissement du bail</a> .....	2
<a href="#">1.1. Forme et contenu du contrat</a> .....	2
<a href="#">1.2. Durée du contrat</a> .....	2
<a href="#">1.3. Conditions financières de la location</a> .....	3
<a href="#">1.4. Garanties</a> .....	6
<a href="#">1.5. Etat des lieux (art. 3-2)</a> .....	7
<a href="#">2. Droits et obligations des parties</a> .....	7
<a href="#">2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)</a> .....	7
<a href="#">2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)</a> .....	9
<a href="#">2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.</a> .....	10
<a href="#">3. Fin de contrat et sortie du logement</a> .....	11
<a href="#">3.1. Congés (art. 15 et 25-8)</a> .....	11
<a href="#">3.2. Sortie du logement</a> .....	11
<a href="#">4. Départ du conjoint victime de violences.</a> .....	12
<a href="#">5. Règlement des litiges locatifs</a> .....	12
<a href="#">5.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)</a> .....	12
<a href="#">5.2. Règlement amiable et conciliation</a> .....	12
<a href="#">5.3. Action en justice</a> .....	13
<a href="#">5.4. Prévention des expulsions</a> .....	12
<a href="#">5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).</a> .....	15
<a href="#">5.6. Procédure d'expulsion</a> .....	16
<a href="#">6. Contacts utiles</a> .....	16

# Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). La liste de ce mobilier est fixée par décret (1).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

*(1) Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.*

## 1. Etablissement du bail

### 1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret (3).

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire ...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles. Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable (4) et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat,

et notamment un dossier de diagnostic technique incluant le DPE (diagnostic de performance énergétique) (art. 3-3).

*(3) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.*

*(4) Définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.*

### 1.2. Durée du contrat

#### Location d'un logement nu

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

#### Location d'un logement meublé

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

## 1.3. Conditions financières de la location

### 1.3.1. Loyer

#### 1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat.

Toutefois, depuis le 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (logements généralement qualifiés de passoires thermiques ou passoires énergétiques), aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location.

En outre, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret (5).

#### a) Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les « passoires énergétiques » (art. 18-1).

#### b) Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (article 17 et article 140 de la loi dite ELAN) :

Un mécanisme complémentaire a été introduit à titre expérimental, par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il prévoit que, dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsqu'il existe un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer

moyen pratiqué dans le parc locatif social ; un niveau de loyer médian élevé ; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location. Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Des sites internet sont généralement mis à disposition des locataires et bailleurs par l'Etat ou les collectivités afin de leur permettre de connaître les loyers de références applicables au logement.

La liste des communes concernées par ce dispositif expérimental est disponible ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers>.

(5) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

(6) *Modification annuelle du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.*

### **1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

#### *1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1)*

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

#### *1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1)*

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat. La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

### **1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation de loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

A l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 I) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Il s'agit d'un cas de saisine préalable obligatoire de la commission avant saisine du juge. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier (ou une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Pour les logements meublés, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :-dans

l'ensemble des zones de tension du marché locatif, un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que dans les zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

-le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;

-le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

Pour le règlement des litiges liés à ces deux situations, comme pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers au renouvellement du bail en zones de tension du marché locatif, la saisine de la commission départementale de conciliation constitue également un préalable à la saisine du juge.

*(7) Articles 5 et 7 du décret du 27 juillet 2017 susvisé.*

### 1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (8) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...);
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaires collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande. Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

### **Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé)**

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

*(8) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 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 fixant la liste des charges récupérables.*

### 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du

loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant fixe et non révisable ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes. Elle ne peut être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé et que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.

#### 1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

## 1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

#### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

#### 1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la

garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

#### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

Le terme caution désigne la personne qui, dans un document écrit appelé Acte de cautionnement, s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement ...).

##### **Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

Lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement : L'acte de cautionnement doit être écrit et signé par la caution. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter certaines informations : il doit faire apparaître le montant du loyer, les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et comporter la mention suivante : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ».

En outre, la caution doit apposer elle-même la mention prévue par l'article 2297 du code civil selon laquelle elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

##### **Durée de l'engagement :**

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de

réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

### **Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1)**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

### **1.5. Etat des lieux (art. 3-2)**

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (9). Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit sur support papier ou sous forme électronique contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire, au moment de la signature. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un

commissaire de justice pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais de commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

### **Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

*(9) Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.*

*(10) Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce.*

## **2. Droits et obligations des parties**

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

### **2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)**

#### **Délivrer un logement décent**

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 de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (11) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

A partir du 1er janvier 2023, et jusqu'au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, ce critère de performance énergétique minimale est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (12).

A compter du 1er janvier 2025, le logement doit répondre à un niveau de performance minimal compris, au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;

2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris :

a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Le logement mis en location qui ne répond pas aux critères précités aux échéances fixées est considéré comme non décent.

Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant (France métropolitaine uniquement) :

Echéance	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2034
Critère ou niveau de performance énergétique minimal	Consommation en énergie finale < 450 kWhEP/m <sup>2</sup> /an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D
Textes de référence	Article 17, loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 Article 6, loi n° 89-462 du 5 juillet 1989 (voir l'Or n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 (v) 121-1184 du 22 août 2021 vigueur au 1er janvier 2023) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021			
Application	Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.			

Le logement doit également assurer le clos et le couvert, disposer d'un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, protéger le locataire contre l'humidité et les infiltrations d'eau et d'air parasites, permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au regard des conditions d'occupation du logement et du fonctionnement des équipements, disposer de dispositifs de retenue dans un état conforme à leur usage, comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires, disposer de réseaux, de branchements et d'équipements électriques et de gaz en bon état, être muni d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire conforme aux règles et normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement, disposer d'une aération et d'un éclairage suffisant.

Il doit disposer d'éléments d'équipements et de confort minimaux.

Il doit également disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Des adaptations particulières de ces critères ont été définies pour certains départements et régions d'outre-mer.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. Cette saisine est facultative. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du

litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2023, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement est en copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. Au 1er janvier 2025, il ne peut également ordonner de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret.

### Délivrer un logement en bon état

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement. Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

### Entretenir le logement

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

### Aménagements réalisés par le locataire

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

### Usage du logement

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement

intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

### **Informations relatives à la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire (art. 6-2) ainsi qu'à la qualité de l'eau (article 6-3) :**

Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables, le bailleur transmet au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif, selon des modalités précisées par décret.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

*(11) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité b et au renouvellement urbain, modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.*

*(12) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.*

## **2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)**

### **Paiement du loyer et des charges**

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

### **Utilisation du logement**

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

### **Travaux**

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures ...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation ou exiger la remise en état des lieux. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge. Toutefois, le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, sans autorisation expresse du bailleur. Dans ces deux hypothèses, le locataire en fait la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur, et sans réponse dans un délai de deux mois, le silence du bailleur vaut accord. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux

en l'état (la liste des travaux concernés est fixée par décrets [13]) ;

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours). A noter qu'en copropriété, les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives doivent être notifiés au bailleur (et non au locataire) par le syndic de l'immeuble au moins huit jours avant leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

### Entretien

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (14) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; Dans ce cas, les réparations incombent au bailleur
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

### Assurance

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la

remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

*(13) Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.*

*(14) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.*

## 2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles

Au titre de ses obligations en matière de décence du logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (art. 6). A ce titre, le bailleur est tenu de maintenir le logement en état de décence tout au long du bail.

Afin d'éviter l'infestation de son logement par des punaises de lit, le locataire est cependant invité à suivre les recommandations et mesures préventives consultables sur le site internet stop-punaises. gov. fr.

En cas d'infestation du logement en cours de bail, une action rapide est nécessaire. Dans ce cas, le locataire est invité à adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur afin de lui demander de procéder au traitement des lieux ou s'entendre avec lui pour sa prise en charge financière.

En cas de désaccord ou de silence du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation en application des dispositions de l'art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour les travaux nécessaires à la désinsectisation par la société mandatée pour intervenir. Il doit également suivre les recommandations données pour traiter la situation et maintenir le logement exempt d'infestation.

Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur que le locataire peuvent contacter notamment le numéro de téléphone 0806 706 806, qui leur permettra d'échanger avec un conseiller d'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

## 3. Fin de contrat et sortie du logement

### 3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

#### 3.1.1. Congé délivré par le locataire

**Motifs** : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

**Forme** : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets** : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

#### Durée du délai de préavis

##### Location nue

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

##### Location meublée

Le délai de préavis est d'un mois.

#### 3.1.2. Congé délivré par le bailleur

**Motifs** : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou

de son concubin notoire). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art. 15 II), le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

#### Forme et délais

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

##### Location nue

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

##### Location meublée

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

#### Effet

Si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

#### Sanction du congé frauduleux

Si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

### 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

#### Délais

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

#### Sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie

A défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

En cas de litige relatif au dépôt de garantie, la commission départementale de conciliation pourra être saisie.

## 4. Départ du conjoint victime de violences (art. 8-2)

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux.

## 5. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec de résolution amiable du litige, le tribunal compétent peut être saisi pour le trancher.

### 5.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision. En effet, à défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, celui-ci est réputé avoir renoncé à la clause de révision.

### 5.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

## **Voies de conciliation : Les commissions départementales de conciliation (art. 20)**

### Présentation

Pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

### Rôle

La CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer, action en diminution ou en réévaluation de loyer au renouvellement du bail) et pour ceux relatifs aux loyers déterminés en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers dans les zones tendues.

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des charges locatives, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

### Modalités de saisine :

La CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

### Déroulement des séances :

Le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

## **5.3. Action en justice**

### 5.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

### 5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

#### *5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit*

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail qui pourra ensuite déboucher sur l'expulsion du locataire. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'un commissaire de justice, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (cf. § 5.4.1.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 5.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant ou à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

L'objectif du commandement de payer est de permettre au locataire en situation d'impayé de loyer de rembourser sa dette locative dans l'intervalle de deux mois qu'il lui est accordé, afin d'éviter la résiliation de son bail et l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion par son bailleur. Pour apurer sa dette locative, le locataire peut saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département et/ ou la commission de surendettement de son lieu de résidence. L'obtention d'une décision de prise en charge de la dette locative par l'un de ces dispositifs ou le remboursement effectif de la dette par tout autre moyen avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer permet au locataire de conserver son bail et de se maintenir dans le logement. En revanche, si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

### 5.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou

si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

### 5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge lorsque le bailleur souhaite procéder à l'expulsion de son locataire. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un commissaire de justice, par lequel le demandeur (le bailleur) prévient la partie adverse (le locataire) qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui afin de procéder à son expulsion.

Le bailleur personne morale, autre que les sociétés immobilières familiales, ne peut assigner à cette fin son locataire qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (cf. § 5.4.2). Cette saisine est considérée comme réalisée lorsque le bailleur a effectué préalablement un signalement à la CAF/ CMSA afin d'assurer le maintien des aides au logement de son locataire.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par le commissaire de justice au préfet de département deux mois avant l'audience judiciaire. Ce délai de deux mois est prévu afin de permettre la réalisation par le locataire de démarches visant à prévenir son expulsion.

Il permet notamment la réalisation du diagnostic social et financier de la situation du locataire par un intervenant social ou juridique dans le cadre d'un entretien dédié, auquel il est important que le locataire participe. Ce diagnostic social et financier est transmis au juge avant l'audience afin qu'il puisse disposer des éléments nécessaires à la prise de sa décision : compréhension des éléments à l'origine de la dette locative, démarches réalisées par le locataire pour apurer sa dette, pour accéder à d'éventuelles prestations sociales ou rechercher un nouveau logement.

Le délai de deux mois avant l'audience permet également au locataire de solliciter l'assistance d'un avocat et, au besoin, si ses revenus ne le lui permettent pas, le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin de pouvoir bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais d'avocat par l'Etat.

A l'issue du délibéré qui suit l'audience, le juge peut :

- -accorder au locataire des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans, pour régler sa dette locative, s'il est en mesure de reprendre le paiement du loyer au jour de l'audience et qu'il dispose d'une capacité de remboursement. En plus d'une reprise effective du paiement du loyer, le dépôt d'une demande de logement social ainsi que la saisine préalable d'un dispositif d'apurement de la dette locative (FSL, surendettement) pourra être pris en compte par le juge pour décider de

l'octroi de ces délais de paiement. Si le locataire s'acquitte chaque mois sans défaut du remboursement de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, en plus du paiement régulier de son loyer, le bail n'est pas résilié et l'expulsion n'est pas réalisée. Tout retard ou défaut de paiement de l'intégralité du loyer et de la dette entraîne à l'inverse la résiliation du bail et la reprise immédiate de la procédure d'expulsion ;

- -ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (article L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution). La décision de justice est signifiée au locataire après le délibéré, par un commissaire de justice.

## **5.4. Prévention des expulsions**

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

### **5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative**

#### **5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement**

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers ...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- -du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- -des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement.

L'aide au maintien permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement. En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).

L'aide « apurement-relogement » permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel. Cette aide doit être

mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé ;

-des impayés de factures d'eau et d'énergie. Cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services sociaux de son conseil départemental.

### **5.4.1.2. La commission de surendettement**

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités efficaces de prise en charge de la dette locative : plan d'apurement, effacement (plan de rétablissement personnel), effacement partiel, moratoire (suspension de l'exigibilité des créances). La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

Rappels :

- -la dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances ;
- -une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de trois mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande.

### **5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)**

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé

Pour exercer ses missions, elle est informée de l'existence d'un impayé de loyer dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 5.3.2.1) puis de son évolution au stade de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et enfin de la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur

ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

### **5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO)**

Le risque d'expulsion que représente tout impayé locatif, quelles que soient les démarches engagées pour y remédier, ou toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail doit être anticipé par le locataire qui doit engager le plus tôt possible des démarches de relogement dans le parc privé mais aussi dans le parc social. A cette fin, le locataire peut déposer une demande de logement social en ligne ou auprès des services sociaux de son lieu de domicile dès que sa capacité de maintien dans son logement est compromise, notamment en raison d'une inadéquation de son loyer avec ses ressources.

Le dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire ouvre entre autre la possibilité pour le locataire de déposer ultérieurement, uniquement après réception de la décision judiciaire et dans le cas où le juge prononce l'expulsion du locataire, un recours amiable dans le cadre du DALO afin d'être reconnu prioritaire au titre de celui-ci.

En effet, si le locataire dispose d'une demande de logement social valide et que le juge ordonne son expulsion, il peut déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation de son département afin d'être reconnu prioritaire et à reloger d'urgence par l'Etat dans le cadre du DALO. La décision de justice prononçant l'expulsion doit impérativement être jointe au recours amiable afin de démontrer l'existence d'une menace effective d'expulsion.

### **5.6. Procédure d'expulsion**

#### **Validité de l'expulsion**

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à [l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution](#).

A l'issue du commandement de quitter les lieux, si le locataire n'a pas quitté son logement, le commissaire de justice qui le constate dresse un procès-verbal et sollicite les services du préfet afin de procéder à l'exécution de la décision de justice avec le concours de la force publique. L'Etat est en effet tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. Le préfet dispose de deux mois pour rendre sa décision. Au cours de ce délai, le locataire est susceptible d'être convoqué au commissariat de police ou à la gendarmerie de son lieu de résidence afin de transmettre toutes les informations susceptibles d'éclairer la prise de décision du préfet. En cas de refus du préfet d'octroyer le concours de la force publique, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

#### **Trêve hivernale :**

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ;
- ou d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

## **6. Contacts utiles**

#### **Les ADIL**

Les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

## **Les organismes payeurs des aides au logement**

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

## **Les associations représentatives des bailleurs et des locataires**

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

### **Organisations nationales représentatives des bailleurs :**

- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI).

### **Organisations nationales représentatives des locataires :**

- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

## **Maison de justice et du droit et point d'accès au droit**

Les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif.

Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

## **Information administrative**

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

# LE RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

Le preneur se conformera aux usages en vigueur dans la région et aux règlements en matière de bonne tenue dans les immeubles, et notamment :

Le preneur doit user de son logement et ses dépendances (balcon, palier...) en personne responsable. Il doit avoir le souci de ne troubler en aucune façon la tranquillité ou le repos de ses voisins et de contribuer, pour sa part, à la bonne tenue de l'immeuble.

Le preneur s'engage à respecter et à accomplir les règles élémentaires d'utilisation des logements, parties communes et espaces extérieurs des immeubles ci-dessous précisées, et ce indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, ainsi que des règlements sanitaires de police et de voirie.

## ARTICLE 1 - USAGES DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent et satisfera à toutes les charges de ville, de police et autres dont les locataires sont ordinairement tenus ainsi qu'aux règlements particuliers du bailleur.

Il usera des locaux occupés raisonnablement et utilisera chaque élément du logement de manière conforme à sa destination.

Il devra :

- Veiller à la fermeture des portes d'immeubles, de descentes de caves et d'accès aux garages afin de limiter les risques d'intrusion ;
- Tenir fermée la porte de sa cave individuelle, de préférence à l'aide d'un cadenas ou d'une serrure ;
- Ne laisser aucun objet dans les parties communes (cours, jardins, escaliers, couloirs, coursives, etc. ...), notamment afin de laisser libre les lieux de passage ;
- Chauffer et aérer convenablement toutes les pièces de son logement sous peine de supporter les conséquences des dégâts dus à des phénomènes de condensation.

A ce sujet, le preneur ne peut exiger le service du chauffage que du 15 octobre au 15 avril et aux conditions fixées par le contrat passé avec l'entreprise chargée de l'exploitation.

Le preneur s'engage à ne pas manipuler les vannes ou dispositifs de réglage placés dans les lieux loués lorsque ces appareils règlent également le chauffage dans d'autres logements.

Toutefois, si les circonstances atmosphériques l'exigent, ces dates pourront être avancées ou retardées à l'initiative du bailleur ou à la demande des résidents ou de leurs représentants.

Il est interdit :

- D'utiliser les éviers, lavabos, bacs à douche, baignoires et cuvettes de WC, autrement qu'en fonction de leur destination normale afin de ne pas boucher les canalisations ;
- D'étendre le linge ailleurs qu'aux endroits réservés à cet usage : séchoirs installés par le bailleur, salle d'eau. En aucun cas, le preneur ne peut étendre le linge de façon visible depuis l'extérieur des bâtiments (fenêtres, loggias, balcons...), ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments.
- De transformer les loggias, balcons, terrasses, etc. en débarras ;
- De placer, fixer, accrocher... sans autorisation expresse et préalable du bailleur, des enseignes, plaques ou inscriptions à l'extérieur ou à l'intérieur de l'immeuble.

## ARTICLE 2 - SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ

De manière générale, par son comportement, le preneur contribuera au maintien de la sécurité et de la salubrité de la résidence.

### 2.1 Respect du personnel du bailleur

Le preneur, ainsi que tout occupant ou visiteur, doivent au gardien le respect lié à sa fonction, en toutes circonstances.

L'agression d'un gardien dans l'exercice de ses fonctions est une circonstance aggravante (articles 222-12 et 222-13 du Code pénal).

Il en va de même vis-à-vis d'un employé d'immeubles, de tout collaborateur du bailleur ou de tout prestataire extérieur intervenant sur la résidence. Tout comportement inapproprié envers le personnel du bailleur ou un prestataire extérieur intervenant pour le compte du bailleur, fera l'objet d'un rappel immédiat au présent règlement intérieur, voire d'actions pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail et des poursuites pénales.

### 2.2 Appareils et produits interdits

Le preneur s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. L'utilisation de bouteilles de gaz (butane et propane) est interdite. Il est en outre interdit d'utiliser des dispositifs d'appoint de cuisson ou de chauffage (bain d'huile, pétrole...).

### 2.3 Modifications des installations existantes

Il est strictement interdit de modifier les équipements privatifs ou communs, notamment sur les installations électriques ou de distribution de gaz. Il est en outre notamment interdit de procéder à des installations ou branchements individuels d'électricité, de gaz et d'eau dans les caves, parkings et dans les parties d'usage commun.

### 2.4 Zones interdites d'accès

Le preneur n'accède sous aucun prétexte aux locaux des services techniques, ni aux toitures et terrasses des immeubles. Il est interdit au preneur d'ouvrir les gaines techniques, qui doivent rester vides et accessibles en toutes circonstances.

Il est interdit d'ouvrir les trappes ou d'accéder aux salles de machinerie des cabines d'ascenseurs.

### 2.5 Aération

L'attention du preneur est attirée tout spécialement sur les risques d'asphyxie encourus du fait des divers appareils ménagers ou de chauffage, si le renouvellement d'air frais n'est pas assuré de façon normale et permanente.

Pour des raisons de sécurité, le preneur ne devra pas obstruer les bouches de ventilation ou d'aération mécaniques ou naturelles afin d'éviter la condensation et tout risque lié au non renouvellement de l'air.

A cet effet, il ne devra pas faire usage d'appareils de chauffage ou de combustibles susceptibles d'entraîner l'encrassement ou la détérioration des conduits de fumée, ni brancher des appareils de chauffage sur les conduits de ventilation.

En outre, les hottes aspirantes ne devront pas être raccordées à des réseaux non prévus à cet effet ; la responsabilité du preneur étant engagée au même titre qu'en cas d'incendie quant aux détériorations qui pourraient survenir.

### 2.6 Incendie

Pour des raisons de sécurité, le preneur ne doit entreposer, dans les parties communes ou privatives aucun objet, matériau ou matière (comme des bouteilles de gaz) susceptible de pouvoir brûler et provoquer un incendie. De même, il ne doit entreposer des objets dans les parties communes susceptibles de limiter ou entraver les déplacements des habitants de l'immeuble.

## 2.7 Autres usages prohibés

Par ailleurs, il est interdit de :

- Dégrader, détériorer, casser, taguer ou privatiser les parties communes ou tout équipement sur l'ensemble de la résidence, ceci incluant notamment les espaces aménagés, les pelouses, les plantations, les installations et aires de jeux. Il est en outre interdit de démonter, déposer, déplacer ou voler tout équipement de la résidence°;
- D'uriner ou de déposer toute déjection au sein des parties communes ;
- Dégrader ou empêcher le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité tels que les digicodes, les dispositifs de vidéoprotection, les systèmes de fermeture ou de verrouillage des portes ;
- Jeter des papiers, détritiques, déchets ménagers et objets quelconques par les fenêtres, portes, balcons, sur les murs, escaliers et sols, ou de les déposer dans les parties communes même de manière temporaire ;
- D'utiliser des barbecues (à charbon ou électrique), des planchas dans les parties communes et dans le logement, y compris notamment les extérieurs, terrasses et jardins ;
- D'installer des piscines ou jacuzzis dans les espaces communs ou privés ;
- D'utiliser les espaces communs à des fins festives sans l'autorisation du bailleur ;
- D'utiliser les ascenseurs, dans les immeubles qui en sont pourvus, autrement que par des personnes ;
- De déposer ou suspendre des objets sur le bord des fenêtres des logements ou des balcons ou dans les cours ou les parties communes ;
- Fumer, vapoter ou consommer des produits alcoolisés au sein des parties communes intérieures ;
- S'attrouper, empêchant ainsi délibérément l'accès ou la libre circulation dans les espaces communs, les halls d'entrée, les couloirs, les ascenseurs, les escaliers, les toits, les sous-sols, les caves, les espaces verts, les parkings et tout autre espace dévolu à l'usage commun. Il est également interdit de permettre ou faciliter l'intrusion et les regroupements dans les parties communes des bâtiments.

Le bailleur ne pourra être tenu responsable en cas d'inobservations de ces règles.

## 2.8 Informations du bailleur

Le preneur devra porter à la connaissance des salariés du bailleur les cas de maladies contagieuses ou infectieuses ainsi que les décès. Il en va de même pour les sinistres et incidents techniques susceptibles de causer des désordres.

## 2.9 Accès du bailleur au logement

Le preneur laissera pénétrer dans le logement les représentants du bailleur sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

### ARTICLE 3 - TRANQUILLITÉ DU VOISINAGE

Le preneur ne devra faire aucun acte susceptible de troubler la tranquillité des voisins (autres locataires ou tiers extérieurs) que ce soit par son fait, par le fait de ses enfants, de personnes hébergées, reçues ou amenées ou par la présence d'un animal et notamment bruits, agressions, dégradations, etc. De façon générale, le preneur devra respecter la tranquillité du voisinage à tout moment. Le bruit est formellement interdit entre 22<sup>h</sup> et 7<sup>h</sup> du matin. Il est rappelé que les nuisances sonores anormales sont interdites de jour comme de nuit.

Il ne devra rien faire dans les lieux loués qui, par l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause, puisse gêner les autres occupants de l'immeuble.

Il est interdit de troubler par des bruits, tapages, querelles, instruments divers (appareils audiovisuels), claquements de portes, talons, animaux bruyants, mobylettes, motos, la tranquillité ou la sécurité des voisins.

Le niveau sonore des télévisions, radios, instruments de musique, chaînes stéréo, ou de tout autre appareil émetteur de son devra être réglé de manière à ce qu'ils ne puissent pas être entendus hors du logement et en respectant les prescriptions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Le preneur ne pourra utiliser de moteur, machine ou appareil de travail quelconque qu'après avoir obtenu l'accord écrit du bailleur.

Le preneur ne peut battre les tapis, secouer les balais, chiffons, arroser les plantes ou nettoyer les balcons, qu'en veillant à ne pas souiller le revêtement extérieur de l'immeuble et ne pas causer de troubles ou dégradations pour les occupants des logements inférieurs ; les réfections rendues nécessaires par sa négligence seraient faites à ses frais.

Il est interdit de laisser les enfants jouer dans les entrées ou aux abords immédiats de celles-ci, les escaliers ou les ascenseurs, et d'une manière générale dans tous les passages communs de l'immeuble.

Le preneur veillera à ce que son ou ses enfants ne dégradent ni les parties communes, ni les espaces verts. Les jeux de ballons doivent se dérouler sur les aires prévues à cet effet. Le sable des aires de jeux ne doit pas être transporté, ni répandu hors des bacs aménagés pour le recevoir. Les enfants restent en tout état de cause sous la responsabilité des parents.

### ARTICLE 4 - NETTOYAGE ET GESTION DES DÉCHETS

Le preneur maintiendra les lieux loués (logement, annexes et parties communes : escaliers, halls d'entrée, caves, jardins et autres) dans un état d'hygiène et de propreté constant.

Pour les immeubles où l'entretien n'est pas assuré par le personnel du bailleur ou un prestataire extérieur, le preneur devra nettoyer les escaliers, paliers... Ce travail sera exécuté à tour de rôle par chaque locataire dans les conditions suivantes : les locataires d'un étage seront responsables de l'entretien de leur palier et de l'escalier entre leur étage et l'étage inférieur. Ceux du rez-de-chaussée nettoieront l'entrée, le palier et l'escalier d'accès à ce palier.

Dans les cas où le nettoyage est assuré par le personnel du bailleur ou un prestataire extérieur, le preneur est tenu de nettoyer les parties communes lorsqu'il commet des salissures dans ces espaces.

Il respectera les règlements mis en place par le bailleur et par les services municipaux.

#### 4.1 Lieu de dépôt des ordures ménagères

Le preneur doit transporter et déposer les ordures ménagères exclusivement dans des sacs hermétiquement fermés jusqu'aux emplacements réservés à cet effet à l'exclusion de tout autre lieu, et les vider dans les poubelles collectives, lorsque l'immeuble n'est pas doté de vidoir. Les horaires de passage du service d'enlèvement des ordures ménagères devront être respectés.

#### 4.2 Vide ordure

Le preneur ne doit pas utiliser les vide-ordures, qu'ils soient sur paliers ou dans les logements, entre 22<sup>h</sup> et 8<sup>h</sup>.

Le preneur ne doit pas jeter dans le vidoir d'ordures ménagères, des détritiques ou objets quelconques, qui seraient, par leur nature ou leurs dimensions, susceptibles d'endommager l'appareil, de l'engorger ou d'en altérer le fonctionnement.

Il ne doit pas non plus y jeter des bouteilles en verre ou plastique non découpées préalablement ainsi que des objets incandescents

ou, de manière plus générale, présentant un danger potentiel pour le personnel chargé de l'entretien. Les déchets alimentaires seront mis dans des sacs PVC hermétiquement fermés préalablement à leur évacuation dans le conduit vide ordures. Tout déversement de matière liquide dans le conduit est interdit.

### 4.3 Tri sélectif

Si les lieux sont équipés d'un dispositif de tri sélectif des ordures ménagères, le preneur devra se conformer aux prescriptions de tri qui lui seront communiquées par voie d'affichage ou d'information écrite.

Pour les immeubles collectifs, déposer aux endroits prévus à cet effet les bouteilles et détritiques de dimensions ou de consistance anormale qui ne devront en aucun cas être déversés dans les vide-ordures.

### 4.4 Encombrants

Il est interdit de déposer les encombrants (appareils électroménagers, mobilier, sommiers, matelas, etc.) dans les parties communes ou jardins privatifs. Ils devront être transportés directement vers les déchetteries par les locataires ou déposés, selon les cas, aux emplacements et selon les modalités définies par la commune ou le bailleur.

### 4.5 Bornes enterrées

En présence de bornes enterrées, le preneur s'assurera que le conditionnement, dans des sacs plastique, de ses déchets et ordures ménagères permette de les jeter dans les bornes enterrées. En tout état de cause, aucun déchet, détritiques, sac d'ordures ménagères ou objet quelconque ne doit être laissé aux abords des bornes enterrées.

## ARTICLE 5 - TRAVAUX ET ENTRETIEN

Le preneur effectuera toutes les réparations que l'usage et les lois ont consacré comme locatives, notamment celles concernant les fourneaux, serrures, ferrures, vitrages, installations électriques, persiennes, volets, stores, portes, fenêtres, étendages, planchers, carrelages, sols plastiques, papiers peints, etc. Seront également à sa charge l'entretien, la réparation ou les dégorgements d'éviers, de lavabos et water-closets, des chasses d'eau, appareils de douche, de la robinetterie, des chauffe-eaux électriques ou de gaz, des mécanismes de vide-ordures, des installations ou appareils de chauffage individuel installés par le bailleur. Le preneur assurera cet entretien et ces réparations par lui-même ou se verra facturer, dans le cadre des charges locatives récupérables, les dépenses correspondant aux contrats d'entretien conclus par le bailleur, conformément à l'article « charges locatives » du contrat de location.

Il devra obtenir l'autorisation du bailleur avant d'installer des stores extérieurs, volets, persiennes ou barreaux, canisses ou tout autre équipement modifiant l'aspect extérieur des façades, balcons, terrasses, parties communes intérieures, etc...

Il conservera le terrain ou le jardin privatif, s'il existe, en bon état d'entretien et de propreté. Les clôtures ne seront pas modifiées sans l'accord exprès du bailleur.

Il entretient à frais communs avec son voisin les clôtures et haies en limite séparative. Il est par ailleurs préconisé deux tailles de haies par an. En outre, le jardin ne pourra pas être utilisé comme un débarras. Il est formellement interdit de planter toute végétation notamment des arbres fruitiers, des arbres à hautes tiges, des arbustes à tiges rampantes ou à racines pivotantes ainsi que la culture de jardin potager.

Le preneur n'installera ni ne fera installer une antenne de télévision individuelle, antenne parabolique ou antenne CB sans l'accord préalable du bailleur. Cette installation devra respecter les règles existantes (techniques ou autres...) et sera à la charge exclusive du preneur. Il est également interdit au preneur de se brancher à ses

frais sur l'antenne collective de l'immeuble s'il en existe une.

Pendant les gelées, protéger les canalisations et compteurs des logements et annexes. Il convient en outre que le preneur mette les équipements en « hors gel ».

Dès lors que le preneur est à l'origine de l'apparition d'infestation par des espèces nuisibles et parasites, il devra les détruire à ses frais, dès leur apparition, sans que le bailleur puisse être en aucun cas recherché à cet égard. Le preneur doit signaler au bailleur leur prolifération dans le logement ou les annexes.

Le bailleur pourra se substituer au preneur défaillant et à ses frais tant en ce qui concerne les parties privatives que les caves et annexes. Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble d'une cage d'escalier ou d'un immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférent.

## ARTICLE 6 - CIRCULATION, STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le preneur devra veiller notamment à ne pas laisser en stationnement hors des garages communs réservés à cet effet, les cycles, motocycles, poussettes, voitures d'enfants, etc. Il veillera à les garer aux emplacements prévus à cet effet, s'il en existe.

Le stationnement est exclusivement affecté à un usage de stationnement de véhicules de tourisme en état de marche.

Tout dépôt dans le local ou sur l'emplacement de stationnement de mobilier, matériel, objet ou matériau quelconque est interdit et pourra être enlevé, après autorisation donnée par une décision de justice, aux frais des preneurs. Il est en outre interdit de faire tourner exagérément le moteur du véhicule.

Le preneur devra suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière. En cas d'absence de panneaux sur la limitation de la vitesse de circulation, le preneur devra circuler à une vitesse maximale de 10 km/h. En outre, il est interdit de circuler à vélomoteur, automobile, moto, etc. sur les coursives et voies privées réservées aux piétons, ni sur les espaces verts ou les voies desservant les centres commerciaux, ceci incluant l'interdiction d'y stationner même temporairement.

Dans ces conditions, les voitures ne doivent pas stationner en dehors des parkings et emplacements réservés à cet effet. Le preneur ne stationnera pas aux emplacements interdits (notamment sur les voies pompiers) et devra respecter le stationnement des véhicules appartenant aux autres occupants de la résidence.

Le stationnement des engins terrestres, à moteurs thermiques ou électriques, tels que mini-motos, deux-roues tous terrains ou routiers, quads ou engins assimilés, est interdit dans tous locaux autres que ceux expressément désignés par le bailleur. Il est interdit de stationner ces véhicules dans les halls des bâtiments, les coursives, les caves, les escaliers, les paliers ainsi que le logement lui-même y compris les balcons ou terrasses.

Par ailleurs, il est interdit aux véhicules fonctionnant au GPL non munis de soupapes de sécurité, d'accéder et de stationner dans les parkings souterrains.

La pratique de la mécanique (entretien, réparation, vidange), de lavage, etc., sur les emplacements de stationnement ou sur tout autre espace de la propriété du bailleur est interdite.

Le stationnement des véhicules hors d'usage, de remorques ou des poids lourds est interdit sur les parkings et les voies privées ainsi que le stationnement prolongé des caravanes. Le stationnement prolongé d'un véhicule gênant, dangereux ou hors d'état de circuler est interdit. Ce véhicule fera l'objet d'un enlèvement à la demande du bailleur si, malgré la mise en demeure qui lui sera faite, le propriétaire ne fait pas cesser l'infraction. Le propriétaire du véhicule supportera l'intégralité des frais générés par l'enlèvement

(articles R.417-12, L.325-1 à L.325-3, R.285 et R. 289 du Code de la route).

#### **ARTICLE 7 - ANIMAUX**

Le preneur est autorisé à détenir un animal familier.

Le preneur s'engage toutefois à n'introduire dans les lieux occupés qu'un animal domestique habituellement toléré (sont exclus les animaux dangereux ou protégés) et dans des conditions compatibles avec la taille du logement (la détention de toute autre espèce d'animal étant interdite). Le preneur ou tout occupant de son chef propriétaire d'un animal domestique devra prendre garde que ce dernier ne soit pas à l'origine de troubles de voisinage, de dégradations de toutes sortes à l'extérieur comme à l'intérieur des logements. Il ne pourra pas être bruyant, dangereux, querelleur, malpropre. Il devra être soigné et traité correctement. En aucun cas, il ne devra être enfermé sur les balcons ou dans les caves, séjourner ou divaguer dans les parties communes, voies d'accès et aux abords des immeubles.

Les chiens devront être tenus en laisse. Les maîtres veilleront à ne pas les laisser aboyer et ne devront pas les emmener dans les bacs à sable réservés aux enfants. En outre, pour des raisons de sécurité, les animaux ne devront pas circuler librement dans les parties communes (aires de jeux, halls d'entrée...).

La détention des chiens de Catégorie I, dits « chiens d'attaque » est formellement interdite, conformément à l'article 3-I de la loi 99-5 du 6 janvier 1999. Pour les chiens de Catégorie II, leurs propriétaires devront respecter l'ensemble des règles notamment de détention et de circulation (muselés et tenus en laisse par une personne majeure), telles que fixées aux articles L. 211-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Toute contravention à cette clause et notamment toute dégradation, pollution, atteinte aux règles d'hygiène ou nuisance sonore, présence d'un animal interdit, entraînera des poursuites à l'encontre du preneur ou de tout occupant de son chef pouvant aller jusqu'à la résiliation du contrat de location et l'expulsion de tous les occupants.

#### **ARTICLE 8 - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – APPLICATION ET MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

Si les lieux loués dépendent d'un ensemble soumis au régime de la copropriété, le preneur devra se conformer au règlement de la copropriété dont tout ou partie lui a été communiqué.

Les prescriptions du présent règlement s'imposent aussi bien aux preneurs qu'à leurs enfants ou toutes personnes hébergées ou en visite et d'une manière générale, à toutes les personnes dont le preneur est responsable. Le bailleur a toutes facultés pour engager des poursuites judiciaires à l'encontre des occupants qui seraient amenés à enfreindre ce règlement.

Le preneur prend régulièrement connaissance des informations apposées sur les panneaux d'affichage ou diffusées dans la boîte aux lettres.

Le preneur doit se conformer aux modifications du règlement intérieur portées à sa connaissance par tous moyens.

**LES PRÉSENTES STIPULATIONS SONT DE RIGUEUR, FAUTE DE QUOI LA PRÉSENTE LOCATION N'AURAIT PAS ÉTÉ CONSENTIE.**

# PROTOCOLE D'ACCORD SUR LA PROCÉDURE D'ÉTAT DES LIEUX, LES RÉPARATIONS LOCATIVES ET L'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ

Direction Service Clients Groupe

Décembre 2021

## **Entre**

CDC Habitat, représenté par Monsieur Hervé SILBERSTEIN, Directeur Général Adjoint,

## **Et**

Les associations de locataires représentatives partenaires de la concertation :

- L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)  
Représentée par Monsieur Patrick EVEILLEAU
- La Confédération Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)  
Représentée par Monsieur Guillaume AICHELMANN
- La Confédération Nationale du Logement (CNL)  
Représentée par Madame Jocelyne HERBINSKI
- La Confédération Syndicale des Familles (CSF)  
Représentée par Madame Camille GIRAUDET
- FLAM-Familles Rurales  
Représentée par Madame Marie-Jeanne MURCIA

## **Préambule**

Les locataires et le bailleur ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ d'un locataire, se déroule dans les meilleures conditions possibles. Ceci suppose de part et d'autre, une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties mais aussi une approche rationalisée de l'exploitation des constatations figurant dans les états des lieux. L'adoption d'une grille de vétusté, objet du présent accord, contribue à cette rationalisation et doit permettre une diminution des coûts de gestion des litiges.

CDC Habitat, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, gère plus de 500 000 logements sur le territoire national.

La dispersion de son patrimoine et la nature de sa clientèle, soumise parfois à une forte mobilité, conduit CDC Habitat à envisager une méthode qui permettra à ses locataires, quelle que soit l'implantation géographique de leur logement, de bénéficier d'un traitement harmonisé de la procédure d'état des lieux et d'une tarification unique des réparations locatives avec application d'une grille de vétusté.

Le présent protocole d'accord concerne CDC Habitat, CDC Habitat Social et la Sainte Barbe. Il est entendu que son périmètre d'application s'étend à l'ensemble de ce parc d'immeubles.

### **I. Objet de l'accord**

Le présent accord a pour objet :

- de garantir la mise en location de logements en bon état d'usage et de réparations,
- de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement,
- de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- d'arrêter une grille nationale d'abattements pour vétusté,

- d'établir un barème forfaitaire des prix applicables aux réparations locatives sur tout le patrimoine géré par CDC Habitat.

## II. Modification de l'accord

Le présent accord pourra être mis à jour à tout moment en cas d'évolution législative et réglementaire.

Il pourra également être modifié à tout moment par voie d'avenant d'un commun accord de toutes les parties signataires, ou à condition que trois quarts au moins des organisations nationales représentatives des locataires signataires du protocole acceptent la modification par avenant.

## III. Droits et obligations du locataire

Conformément aux **dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 (Annexe 1)**, le locataire est notamment obligé :

- **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 (article 7, alinéa C) ;
- de prendre à sa charge **l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives** définies par décret, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (article 7, alinéa D) ;
- **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 (article 7, alinéa F).
- **de demander l'autorisation au bailleur lorsqu'il souhaite réaliser des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ou des travaux de rénovation énergétique.** Ces travaux peuvent être réalisés aux frais du locataire dans le cas où le bailleur ne les prend pas en charge et doivent faire l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) – article 64).  
La liste limitative des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016 (Annexe 2).
- au cours de la période d'occupation de son logement, **d'user paisiblement des locaux et équipements loués**, suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

## IV. Droits et obligations du bailleur

CDC Habitat s'oblige à :

- **noter les remarques du locataire sur l'état des lieux d'entrée et de sortie ;**

- **délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que des équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement** ; Le bailleur devra réaliser en cours de bail les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- **assurer un usage paisible de son logement au locataire** ;
- **laisser le locataire effectuer les aménagements souhaités, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée** ;
- **laisser effectuer les travaux d'adaptation du logement, pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en tenant compte des contraintes techniques.**

De manière générale, CDC Habitat veillera au respect de ses obligations légales (**article 6 de la loi du 6 juillet 1989 - Annexe 3**), et à faire exécuter les travaux dans les règles de l'art.

## V. L'état des lieux

L'établissement de l'état des lieux est obligatoire (Article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 joint en Annexe 4).

L'état des lieux est un constat, une description de l'état d'un logement et de ses annexes, vides de toute occupation, contenant les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location et bénéficiant de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel au moment de l'arrivée ou du départ du locataire, qui porte sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au bail et dont le locataire a la jouissance exclusive. L'état des lieux décrit le logement et ses annexes et constate leur état de conservation.

Le locataire et le bailleur devront veiller à mentionner dans l'état des lieux d'entrée, les équipements du logement manquants (ex : portes, poignées de porte, prises, tuyaux flexibles de douche...). S'il est convenu lors de l'état des lieux d'entrée de réaliser des travaux, ces derniers seront mentionnés dans la case commentaire correspondant à l'équipement.

Toutefois :

- pendant le premier mois de la première saison de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux d'entrée soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Il est conseillé au locataire de remettre ce complément au bailleur en main propre contre récépissé, ou de le déposer directement dans l'espace locataire, ou de l'adresser par lettre recommandée. Le locataire dispose ainsi de la preuve de sa demande de complément et de la réponse de CDC Habitat (acceptation ou refus). En cas de refus, il doit être en mesure de saisir la Commission Départementale de Conciliation (récépissé et réponse écrite si remise en main propre, trace de dépôt et réponse si dépôt sur l'espace locataire).

- En lieu et place des 10 jours réglementaires pendant lesquels il peut demander un complément à l'état des lieux d'entrée, le locataire bénéficie d'un délai total de deux mois à compter de l'établissement de l'état des lieux d'entrée pour demander à le compléter en mentionnant des dysfonctionnements ou désordres non visibles au moment de l'entrée dans le logement.

Conformément au décret n°2016-382 du 30 mars 2016 (Annexe 5), la forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire. Il peut être établi sur support papier ou sous forme électronique, il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties au moment de sa signature. Si le client souhaite un exemplaire papier et qu'il en fait la demande écrite, une impression lui sera adressée par voie postale. Quel que soit le support utilisé, le déroulé et les rubriques des états des lieux restent similaires.

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée, doit permettre ainsi de vérifier si le locataire a bien rempli ses obligations d'entretien courant de son logement et des réparations qui lui incombent. Il doit permettre également de constater les éventuelles dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat. En cas de différence de rubriques entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, le bailleur s'assurera que le locataire ne sera pas pénalisé lors de sa sortie.

L'état des lieux doit être dressé contradictoirement avant toute occupation du logement lors de la remise des clés à l'entrée dans les lieux et lors de la restitution des clés, à la sortie des lieux loués. Le jour de l'état des lieux, le locataire peut se faire assister ou représenter par une personne de son choix, comme par exemple un représentant d'une association de locataires.

Dans ce dernier cas, une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux (modèle Annexe 6).

Si l'état des lieux ne peut être effectué entre les parties, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de litige relatif à l'état des lieux, le bailleur ou le locataire peut saisir la Commission Départementale de Conciliation compétente selon le lieu où se situe le logement locatif concerné (article 20 /3° de la loi du 6 juillet 1989, décret n°2001-653 du 19 juillet 2001).

La commission est saisie par LRAR adressée à son secrétariat ou par voie électronique. Dans ce cas, le procédé technique utilisé doit assurer l'authentification de l'émetteur, l'intégrité du message et permettre de vérifier la réception.

En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

A défaut de conciliation entre les parties, la commission rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, la sienne. Cet avis peut être transmis au juge du tribunal judiciaire par l'une ou l'autre des parties qui souhaiterait contester judiciairement l'état des lieux.

Ci-joint en Annexe 7 : les modèles d'état des lieux sous format papier et électronique de CDC Habitat.

## VI. La « visite-conseil »

La visite-conseil, préalablement à l'élaboration de l'état des lieux de sortie, permet la sensibilisation et l'information du locataire grâce à :

- une première appréciation de la nature des travaux à effectuer,
- une estimation financière de ces travaux à l'aide d'un barème de prix de travaux.

Le bailleur propose la visite-conseil à la sortie du locataire. La visite-conseil, non obligatoire, est de nature technique et pédagogique et ne peut avoir de valeur juridique. A l'issue de la visite-conseil, le locataire n'est pas tenu de réaliser les travaux préconisés mais il aura été informé des réparations qui pourront lui être imputées au moment de l'état des lieux de sortie.

La visite-conseil permet de sensibiliser le locataire sur le coût des travaux qui pourraient lui être facturés et qui peuvent survenir au moment de l'état des lieux de sortie. Elle est établie à partir de l'état des lieux d'entrée et éventuellement de tout avenant signé par les parties. La prise en charge par le locataire de certains travaux relevés lors de la visite conseil pourra faire baisser de manière significative le coût des réparations locatives lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les préconisations inscrites sur le formulaire contresigné de la visite-conseil par les collaborateurs de CDC Habitat et les coûts donnés à titre indicatif sur la base du barème forfaitaire (Annexe 8), compte tenu le cas échéant de la grille de vétusté, ne peuvent concerner que les désordres apparents lors de cette visite puisque le logement n'est pas, à ce moment, débarrassé de son mobilier, de même que les parties annexes (cave, cellier, grenier, remise...). Les éléments et désordres cachés peuvent engager le locataire sur des frais plus importants.

## VII. Vétusté

### VII.1 Définition de la vétusté

La vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. Elle est à la charge du bailleur.

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

Il convient de préciser que l'usage normal des lieux inclut le maintien en état de propreté. Ainsi, la vétusté ne concerne pas les prestations de nettoyage.

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies de façon non limitative par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (Annexe 9) qui n'auraient pas été exécutées par le locataire sortant pendant la durée de son occupation, et dès lors que la notion de vétusté est pertinente, compte tenu de la nature de la réparation en cause (en référence à la grille de vétusté en vigueur).

La grille annexée (Annexe 8) peut servir de référence au cas par cas pour apprécier la vétusté en cours de bail.

Les signataires du présent accord rappellent que le locataire est légalement tenu d'assurer le logement contre les risques locatifs et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur (article 7g - Loi du 6 juillet 1989). Le locataire est également tenu de signaler au bailleur tout dommage dont il ne se croit pas responsable, dès qu'il le constate.

La vétusté ne concerne pas :

- Les conséquences d'un usage abusif caractérisé. Sont considérés comme usage abusif le vandalisme ou la détérioration conséquente d'une ou plusieurs pièces.

Par exemple :

- tapisseries arrachées par morceaux ou bandes entières
- taches de produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols
- éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc.
- équipements manquants mentionnés dans l'état des lieux d'entrée
- usage anormal autre que destiné à l'habitation (ex : élevage d'animaux dans le logement)

- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire, sans l'accord du bailleur.

Par exemple :

- les portes, poignées de porte, sonnettes, portes de garage
- les radiateurs, convecteurs, chaudières
- les chauffe-eau, appareils sanitaires, tuyaux flexibles de douche
- les prises de courant, interrupteurs, fusibles, douilles
- les disjoncteurs
- les cartes magnétiques, clés
- les meubles de cuisine
- les vitres, cloisons, carrelages muraux, carrelages sols,...
- les interphones, prises TV, prises téléphone, prises internet

La vétusté s'applique dans tous les autres cas.

### VII.3 Point de départ de la vétusté

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction des dates d'installation des éléments concernés et selon leur durée de vie indiquée dans la grille de vétusté ci-jointe en annexe. Ces dates sont conservées dans

le dossier du logement détenu par le bailleur et sont communiquées de plein droit au locataire qui en fait la demande. A défaut, la date de mise en service servira de date de référence.

## VIII. Barème forfaitaire

**Le barème forfaitaire de l'annexe 8 sera appliqué à tous les locataires de CDC Habitat à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022** sans qu'ils ne puissent exiger un autre mode de calcul forfaitaire du montant des réparations locatives. Cependant le locataire qui refuse le principe des réparations locatives forfaitaires se verra appliquer une demande d'indemnisation sur la base de justificatifs (devis ou factures présentés par CDC Habitat).

Les prix de ce barème sont établis selon une moyenne nationale constatée après consultation et mise en concurrence dans le cadre des marchés à bon de commandes passés par CDC Habitat.

Toutefois, il sera possible à CDC Habitat, pour des prestations hors normes ou des équipements non décrits dans le barème, de produire des devis ou factures relatifs aux réparations envisagées.

### Révision du barème forfaitaire

Les prix unitaires du barème forfaitaire seront révisés chaque année le 1<sup>er</sup> janvier, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, selon la formule suivante :

$$P1 = P0 \times \frac{\text{indice de référence (1)}}{\text{indice de référence (0)}}$$

P1 = Prix unitaires de l'année considérée

P0 = Prix unitaires du barème à la signature de l'accord

Indice de référence (1) = Indice de la grille de vétusté connu à la date de révision

Indice de référence (0) = Indice de base de la grille de vétusté à la signature de l'accord  
(BT50 dernière valeur connue au moment de la signature du protocole)

Un barème actualisé sera communiqué chaque année aux organisations signataires de l'accord.

## IX. Durée de l'accord

Le présent accord est conclu entre CDC Habitat et les Associations signataires pour une durée de quatre (4) ans. Il est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Au terme des quatre (4) ans, il sera renouvelé annuellement par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé réception par CDC Habitat ou par les trois quarts au moins des organisations nationales représentatives des locataires signataires du protocole.

S'il est dénoncé, le présent accord continuera à s'appliquer jusqu'à son remplacement ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

## X. Suivi

Le présent accord fera l'objet d'un bilan annuel dans le cadre des conseils de concertation locative, afin de suivre sa mise en place et de repérer les éventuelles difficultés d'application.

## XI. Diffusion de l'accord

Les parties conviennent d'un commun accord que les locataires de CDC Habitat seront informés des termes de ce protocole selon les différentes modalités ci-dessous :

Un exemplaire du présent accord, sans les annexes, et le barème forfaitaire, sera remis à tout nouveau locataire.

Un exemplaire du document complet sera adressé, dès sa signature, à chaque président d'association des locataires déclarée auprès de CDC Habitat.

Un exemplaire du document complet sera mis en ligne sur l'extranet locataire et mis à disposition des locataires dans les loges de gardiens, dans les bureaux d'accueil, dans les agences et antennes. Il sera également remis à la demande du locataire lors de la visite conseil ou de l'état des lieux.

Fait à PARIS, le 2 décembre 2021

CDC Habitat,  
Monsieur Hervé SILBERSTEIN, Directeur Général Adjoint,



L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC),  
Représentée par *Yvonne Patrick EVELKIN*



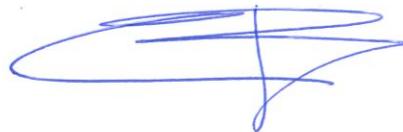
La Confédération Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV),  
Représentée par Monsieur Guillaume AICHELMANN



La Confédération Nationale du Logement (CNL),  
Représentée par Madame Jocelyne HERBINSKI



La Confédération Syndicale des Familles (CSF),  
Représentée par Madame Camille GIRAUDET



La Fédération Droit au Logement (DAL),  
Représentée par

FLAM-Familles Rurales,  
Représentée par Madame Marie-Jeanne MURCIA



## Liste des annexes à l'accord :

Annexe 1 – Obligations du locataire – Article 7 de la loi du 6 juillet 1989

Annexe 2 – Travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie – Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016

Annexe 3 – Engagement du bailleur – Article 6 de la loi du 6 juillet 1989

Annexe 4 – Etablissement d'un état des lieux – Article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989

Annexe 5 – Dispositions relatives à l'établissement d'un état des lieux - Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016

Annexe 6 – Modèle de procuration

Annexe 7 – Modèles d'état des lieux

Annexe 7.1 – Etat des lieux papier

Annexe 7.2 – Etat des lieux dématérialisé

Annexe 8 – Barème forfaitaire / grille de vétusté

Annexe 9 – Liste des réparations locatives – Décret n° 87-712 du 26 août 1987

## Annexe 1

### Obligations du locataire – Article 7 de la loi du 6 juillet 1989

---

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. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;

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. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

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. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ou des travaux de rénovation énergétique peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

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.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

## Annexe 2

# Travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie

---

### Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire

#### Article 1

La liste limitative des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, mentionnés au f de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comprend, lorsqu'ils constituent des travaux de transformation, les travaux suivants :

- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ; installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ; installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

#### Article 2

I. - Le locataire qui envisage de conduire à ses frais des travaux d'adaptation du logement adresse au bailleur, en vue de recueillir son accord, une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter.

Cette demande mentionne expressément qu'en application du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, à défaut de réponse dans le délai de quatre mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. Elle reproduit ces dispositions législatives.

II. - Dans un délai de deux mois suivant l'achèvement des travaux, le locataire atteste auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.

## Annexe 3

### Engagement du bailleur – Article 6 de la loi du 6 juillet 1989

---

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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° 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.

## Annexe 4

### Etablissement d'un état des lieux – Article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989

---

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

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.

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

## Annexe 5

# Dispositions relatives à l'établissement d'un état des lieux Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016

---

### Chapitre Ier : Dispositions relatives à l'établissement de l'état des lieux

#### Article 1

L'état des lieux prévu à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

#### Article 2

L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il comporte au moins les informations suivantes :

##### 1° A l'entrée et à la sortie du logement :

- a) Le type d'état des lieux : d'entrée ou de sortie ;
- b) Sa date d'établissement ;
- c) La localisation du logement ;
- d) Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- e) Le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- f) Le cas échéant, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
- g) Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
- h) Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;
- i) La signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;

##### 2° A la sortie du logement :

- a) L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- b) La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
- c) Eventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

#### Article 3

L'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est établi selon les modalités suivantes :

- 1° Le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location
- 2° La forme du document permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. A cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire ;
- 3° L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature.

### Chapitre II : Dispositions relatives à la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

#### Article 4

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 susvisée, même si le logement en cause ne relève pas du secteur locatif régi

par l'accord. Les parties peuvent également convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 de la même loi, même si le logement en cause ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas prévus aux deux alinéas précédents, cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

### **Chapitre III : Dispositions communes**

#### **Article 5**

Le présent décret entre en vigueur le 1er juin 2016.

## Annexe 6

### Modèle de procuration

---

Je soussigné, (...)

Né(e) le (...)

Occupant du

sis :

Le Mandant

Donne procuration à :

Nom (...) Prénoms (...)

Née (e) le (...) à (...)

Demeurant : (...)

Le Mandataire

Cette procuration est valable pour la :

- Signature du contrat de location
- Signature de l'état des lieux d'entrée
- Signature de l'état des lieux de sortie

Relatif à la location du bien situé :

Je reconnais que tout document établi pour mon compte par le Mandataire me sera pleinement opposable.

Fait à (...), le (...)

Signature du Mandant

Signature du Mandataire

(Porter la mention manuscrite  
« Bon pour pouvoir à M..... »)

(Porter la mention manuscrite  
« Bon pour acceptation de pouvoir »)

Pièces jointes :

Copie d'une pièce d'identité en cours de validité du Mandant.

Copie d'une pièce d'identité en cours de validité du Mandataire (original à présenter).

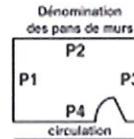
# Annexe 7

## Annexe 7.1 Modèle d'état des lieux papier

cdc habitat



# ETAT DES LIEUX



ENTREE du locataire en date du : .....  SORTIE du locataire en date du : .....

Nom : ..... Nouvelle adresse : .....

Ensemble / Cité : .....

Adresse : .....

N° du lot : ..... N° de dossier : ..... Date de la visite conseil : .....

N° de tél. : ..... E-mail : ..... Date de la fin de préavis : .....

Fourniture R.I.B. :  Oui  Non

CONSISTANCE DES LOCAUX	ANNEXES	VISITE REALISEE	CHAUFFAGE	
<input type="checkbox"/> Appartement  <input type="checkbox"/> Maison individuelle  Type : .....	<input type="checkbox"/> Balcon <input type="checkbox"/> Loggia <input type="checkbox"/> Cave n° ..... <input type="checkbox"/> Grenier n° ..... <input type="checkbox"/> Stationnement n° ..... <input type="checkbox"/> Box n° ..... <input type="checkbox"/> Garage n° ..... <input type="checkbox"/> Jardin privatif <input type="checkbox"/> Jardin collectif	ENTREE <input type="checkbox"/> SANS <input type="checkbox"/> AVEC <input type="checkbox"/> EAU <input type="checkbox"/> SANS <input type="checkbox"/> AVEC <input type="checkbox"/> GAZ <input type="checkbox"/> SANS <input type="checkbox"/> AVEC <input type="checkbox"/> ELECTRICITE	SORTIE <input type="checkbox"/> SANS <input type="checkbox"/> AVEC <input type="checkbox"/> SANS <input type="checkbox"/> AVEC <input type="checkbox"/> SANS <input type="checkbox"/> AVEC	<input type="checkbox"/> INDIVIDUEL <input type="checkbox"/> COLLECTIF <input type="checkbox"/> Electricité <input type="checkbox"/> Fuel <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Autre Chauffe eau contrat <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Chaudière contrat <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Date de visite : ..... EAU CHAUDE par <input type="checkbox"/> Chauffe eau <input type="checkbox"/> Chaudière <input type="checkbox"/> Chauffe bain <input type="checkbox"/> Ballon élect. .... litres

ENTREE - DEGAGEMENT					OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
NATURE LOCAL.-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTA TION			
Sol						
Murs						
Plafond						
Placards						
Electricité						
Installation téléphonique						
DAAF				Prés.: ..... Nb : ..... Fonct.: ..... Conf.: ..... Date Install. : ...../...../.....	Prés.: ..... Nb : ..... Fonct.: ..... Conf.: ..... Date Install. : ...../...../.....	
Interphone						
Radiateur						
Menuiserie - Quincaillerie						
Boiseries						
Escalier - Palier						
Porte palière						
Sonnette						

SALON - SÉJOUR					OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
NATURE LOCAL.-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTA TION			
Sol						
Murs						
Plafond						
Grille de ventilation						
Placards						
Electricité - Prise TV - Tél.						
Thermostat chauffage						
Vitrerie						
Menuiserie - Quincaillerie						
Occultations						
Radiateur						
Loggia - Balcon						
Boiseries						

Le locataire dispose auprès du bailleur ou de son représentant du droit de compléter l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours qui suivent son établissement, et durant le premier mois de chauffe pour ce qui concerne le fonctionnement des éléments de chauffage. S'il est débouté de sa demande, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation territorialement compétente.

<b>ETAT</b> 1 - Nul. 2 - Bon état d'usage et de réparation d'entretien. 3 - Usage ou détérioré. 4 - Mauvais état d'usage et d'entretien. 5 - Equipement dégradé, perdu ou modifié sans accord du bailleur, défaut d'entretien.	<b>DAAF - Détecteur Avertisseur Autonome de Fumées</b> Présence : ..... Oui - Non Nombre : ..... Fonctionnement : ..... Oui - Non Conformité : ..... Oui - Non Date installation : ..... JJ / MM / AA Un DAAF non installé est considéré comme absent	<b>REVETEMENT</b> Sol : Carrelage (CA) - Parquet (PA) - Moquette (MQ) - PVC Murs : Peinture (PE) - Enduit (EN) - Papier Peint (PP) Faïence (FA) - Tuile (TI) - Toile de Verre (TV) Plafonds : Peinture (PE) - Plâtre (PR) - Papier Peint (PP) Lambris (LA) - Toile de Verre (TV)
---	---	---

ENTREE ..... SORTIE .....

Feuille 1 : AGENCE / Feuille 2 : LOCATAIRE / Feuille 3 : CHARGÉ CLIENTÈLE / Feuille 4 : LOCATAIRE / Feuille 5 : CHARGÉ CLIENTÈLE

Délicieux Avec les lieux Autonomie de Fumées (DAAF)  
 Conformément à la loi n° 2010-231 du 9 mars 2010, le bailleur est tenu de fournir au locataire un DAAF (Délicieux Avec les lieux Autonomie de Fumées) en cas de délabrement, incendie ou évacuation.  
 Ce document est à compléter par le locataire en cas de délabrement, incendie ou évacuation.  
 Ce document est à compléter par le locataire en cas de délabrement, incendie ou évacuation.  
 Ce document est à compléter par le locataire en cas de délabrement, incendie ou évacuation.

Défecteur Avertisseur Autonome de Fumées (DAAF)  
 Conformément à la loi n° 2010-235 du 9 mars 2010, l'Etat rappelle au locataire ou à échéance du 8 mars 2015, l'entretien et le cas échéant le remplacement du détecteur autonome de fumées (DAAF). Act. R.129-12 du code de construction, lequel  
 sous sa responsabilité exclusive devra veiller à ce que le détecteur de fumées soit constamment en bon état de fonctionnement (notamment remplacement périodique des piles et de l'équipement agréé en cas de défaillance).

CUISINE					OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
NATURE LOCAL-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTATION			
Sol						
Murs						
Plafond						
Hotte aspirante						
Placards						
Electricité						
Vide-ordures						
Chaudière individuelle						
Ballon d'eau chaude						
Chauffe-bain						
Vitrerie						
Menuiserie - Quincaillerie						
Evier						
Meuble évier						
Robinetterie						
Plomberie						
Bouchon obturateur flexible gaz						
Flexible gaz						
Ventilation						
Occultations						
Tringles Rideaux						
Radiateur						
Loggia - Balcon						
Boiseries						
Hotte aspirante						
Plaques de cuisson						
Réfrigérateur						

CHAMBRE 1					OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
NATURE LOCAL-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTATION			
Sol						
Murs						
Plafond						
Grille de ventilation						
Placards						
Placards	Étagères					
Aménagés	Barre penderie					
	Tiroirs					
Electricité - Prise TV - Tél						
Vitrerie						
Menuiserie - Quincaillerie						
Occultations						
Tringles Rideaux						
Radiateur						
Loggia - Balcon						
Boiseries						

CHAMBRE 2					OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
NATURE LOCAL-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTATION			
Sol						
Murs						
Plafond						
Grille de ventilation						
Placards						
Placards	Étagères					
Aménagés	Barre penderie					
	Tiroirs					
Electricité - Prise TV - Tél						
Vitrerie						
Menuiserie - Quincaillerie						
Occultations						
Tringles Rideaux						
Radiateur						
Loggia - Balcon						
Boiseries						

ETAT
1 - Neuf.
2 - Bon état d'usage et de réparation d'entretien.
3 - Usagé ou défectueux.
4 - Mauvais état d'usage et d'entretien.
5 - Equipement dégradé, perdu ou modifié sans accord du locateur, défaut d'entretien.

REVETEMENT
<b>Sols :</b> Carrelage (CA) - Parquet (PA) - Moquette (MO) - PVC
<b>Murs :</b> Peinture (PE) - Enduit (EN) - Papier Peint (PP) - Faïence (FA) - Tissu (TI) - Toile de Verre (TV)
<b>Plafonds :</b> Peinture (PE) - Plâtre (PR) - Papier Peint (PP) - Lambris (LA) - Toile de Verre (TV)

ENTREE Nom	Date	SORTIE Date
------------	------	-------------

Feuille 1 : AGENCE / Feuille 2 : LOCATAIRE / Feuille 3 : CHARGÉ CLIENTÈLE / Feuille 4 : LOCATAIRE / Feuille 5 : CHARGÉ CLIENTÈLE

Défectueux Avertisseur Autonome de Fumées (DAAF)  
 Conformément à la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, il est rappelé au locataire qu'à échéance du 8 mars 2015, l'entretien et le cas échéant le remplacement du détecteur avertisseur autonome de fumées (DAAF), App. R. 129-12 du code de la CCH, incombe au locataire, lequel, sous sa responsabilité exclusive devra veiller à ce que le détecteur de fumées soit constamment en bon état de fonctionnement (notamment remplacement périodique des piles et de l'éclairage) ainsi qu'en cas de défaillance.

CHAMBRE 3					
NATURE LOCAL-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTA TION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Sol					
Murs					
Plafond					
Grille de ventilation					
Placards					
Placards	Étagères				
Aménagés	Barre penderie				
	Tiroirs				
Electricité - Prise TV - Tél.					
Vitrierie					
Menuiserie - Quincaillerie					
Occultations					
Tringles Rideaux					
Radiateur					
Loggia - Balcon					
Boiseries					

CHAMBRE 4					
NATURE LOCAL-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTA TION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Sol					
Murs					
Plafond					
Grille de ventilation					
Placards					
Placards	Étagères				
Aménagés	Barre penderie				
	Tiroirs				
Electricité - Prise TV - Tél.					
Vitrierie					
Menuiserie - Quincaillerie					
Occultations					
Tringles Rideaux					
Radiateur					
Loggia - Balcon					
Boiseries					

CHAMBRE 5					
NATURE LOCAL-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTA TION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Sol					
Murs					
Plafond					
Grille de ventilation					
Placards					
Placards	Étagères				
Aménagés	Barre penderie				
	Tiroirs				
Electricité - Prise TV - Tél.					
Vitrierie					
Menuiserie - Quincaillerie					
Occultations					
Tringles Rideaux					
Radiateur					
Loggia - Balcon					
Boiseries					

- ETAT**
- 1 - Neuf.
  - 2 - Bon état d'usage et de réparation d'entretien.
  - 3 - Usagé ou défectueux.
  - 4 - Mauvais état d'usage et d'entretien.
  - 5 - Equipement dégradé, perdu ou modifié sans accord du locataire, défaut d'entretien.

- REVETEMENT**
- Sols :** Carrelage (CA) - Parquet (PA) - Moquette (MO) - PVC
  - Murs :** Peinture (PE) - Enduit (EN) - Papier Peint (PP) - Faïence (FA) - Travaux (TI) - Toile de Verre (TV)
  - Plafonds :** Peinture (PE) - Plâtre (PR) - Papier Peint (PP) - Lambris (LA) - Toile de Verre (TV)

ENTREE Nom	Date	SORTIE Date
------------	------	-------------

Feuille 1 : AGENCE / Feuille 2 : LOCATAIRE / Feuille 3 : CHARGÉ CLIENTÈLE / Feuille 4 : LOCATAIRE / Feuille 5 : CHARGÉ CLIENTÈLE

Directeur Avertisseur Autonome de Fumées (DAAF)  
 Conformément à la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, j'ai repris au locataire qu'à échéance du 8 mars 2015, j'entretiens et je fais assurer le remplacement du détecteur avertisseur autonome de fumées (DAAF) (Art. R. 124-12 du code de la CDC), incombant au locataire, lequel  
 sous sa responsabilité exclusive devra veiller à ce que le détecteur de fumées soit constamment en bon état de fonctionnement (notamment remplacement périodique des piles et de l'équipement agréé en cas de défaillance).

**SALLE DE BAIN 1**

NATURE LOCAL.-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTA TION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Sol					
Murs					
Plafond					
Placards					
Electricité - Réglette					
Vitrierie					
Menuiserie - Quincaillerie					
Baignoire - Douche					
Lavabo					
Vasque					
Bidet					
Robinetterie - Siphon					
Flexible- Pomme douche					
Miroir					
Porte-serviette - Patère					
Porte-savon					
Tringle Rideau douche					
Ventilation					
Armoire toilette - Tablette					
Radiateur					
Boiseries					
Meuble sous-lavabo					

**WC 1**

NATURE LOCAL.-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTA TION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Sol					
Murs					
Plafond					
Electricité					
Vitrierie					
Menuiserie - Quincaillerie					
Cuvette - Abattant					
Patère - Porte papier					
Chasse d'eau					
Plomberie					
Lave mains					
Ventilation					
Radiateur					
Boiseries					

**GARAGE**

NATURE LOCAL.-REVET.-EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTA TION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Sol					
Murs					
Porte					
Electricité					
Plomberie					
Mezzanine					

- ETAT :**
- 1 - Neuf,
  - 2 - Bon état d'usage et de réparation d'entretien,
  - 3 - Usage ou défectueux,
  - 4 - Mauvais état d'usage et d'entretien,
  - 5 - Equipement dégradé, perdu ou modifié sans accord du locataire, défaut d'entretien.

- REVETEMENT :**
- Sols :** Carrelage (CA) - Parquet (PA) - Moquette (MO) - PVC
- Murs :** Peinture (PE) - Enduit (EN) - Papier Peint (PP) - Faïence (FA) - Tissu (TI) - Toile de Verre (TV)
- Plafonds :** Peinture (PE) - Plâtre (PR) - Papier Peint (PP) - Lambris (LA) - Toile de Verre (TV)

ENTREE Nom \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

SORTIE Date \_\_\_\_\_

Feuille 1 : AGENCE / Feuille 2 : LOCATAIRE / Feuille 3 : CHARGÉ CLIENTÈLE / Feuille 4 : LOCATAIRE / Feuille 5 : CHARGÉ CLIENTÈLE

Défectueux Avertisseur Autonome de Fumées (DAAF)  
 Conformément à la loi n° 2010-236 du 9 mars 2010, il est rappelé au locataire qu'à l'expiration du 6 mars 2015, l'entretien et le cas échéant le remplacement du détecteur autonome de fumées (DAAF) Unité R 124-12 du site du CCH, incombe au locataire. Le locataire, sous sa responsabilité exclusive, devra veiller à ce que le détecteur de fumées soit constamment en bon état de fonctionnement (notamment remplacement périodique des piles et de l'appareil en cas de détérioration).

SALLE DE BAIN 2					
NATURE LOCAL - REVET. - EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTATION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Sol					
Murs					
Plafond					
Placards					
Electricité - Réglette					
Vitrerie					
Menuiserie - Quincaillerie					
Baignoire - Douche					
Lavabo					
Vasque					
Bidet					
Robinetterie - Siphon					
Flexile - Pomme douche					
Miroir					
Porte-serviette - Patère					
Porte-savon					
Tringle Rideau douche					
Ventilation					
Armoire toilette - Tablette					
Radiateur					
Boiseries					
Meuble sous-lavabo					

WC 2					
NATURE LOCAL - REVET. - EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTATION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Sol					
Murs					
Plafond					
Electricité					
Vitrerie					
Menuiserie - Quincaillerie					
Cuvette - Abattant					
Patère - Porte papier					
Chasse d'eau					
Plomberie					
Lave mains					
Ventilation					
Radiateur					
Boiseries					

EXTERIEURS					
NATURE LOCAL - REVET. - EQUIP.	ETAT ENTREE	ETAT SORTIE	IMPUTATION	OBSERVATIONS ENTREE	OBSERVATIONS SORTIE
Pelouse					
Haies					
Façade					
Portillon					
Terrasse					
Plomberie					
Boîte aux lettres					
Electricité					

- ETAT**
- 1 - Neuf,
  - 2 - Bon état d'usage et de réparation d'entretien,
  - 3 - Usagé ou défectueux,
  - 4 - Matériau défectueux et/ou dégradé,
  - 5 - Equipement dégradé, perdu ou modifié sans accord du locataire, défaut d'entretien.

- REVETEMENT**
- Sol :** Carrelage (CA) - Parquet (PA) - Moquette (MQ) - PVC
- Murs :** Peinture (PE) - Enduit (EN) - Papier Peint (PP) - Faïence (FA) - Tapis (TI) - Toile de verre (TV)
- Plafonds :** Peinture (PE) - Plâtre (PR) - Papier Peint (PP) - Lambris (LA) - Toile de verre (TV)

ENTREE Nom	Date	SORTIE Date
------------	------	-------------

Feuillet 1 : AGENCE / Feuillet 2 : LOCATAIRE / Feuillet 3 : CHARGÉ CLIENTÈLE / Feuillet 4 : LOCATAIRE / Feuillet 5 : CHARGÉ CLIENTÈLE

RELEVÉ COMPTEURS	Entrée	Sortie	Nombre de des	ENTRÉE			OBSERVATIONS		
				Entrée	Sortie	Imputation	SORTIE		
Eau chaude 1			Logement						
Eau chaude 2			Cave						
Eau froide 1			Celler						
Eau froide 2			Grenier						
Gaz			Communs						
Electricité heures pleines			Garage						
Electricité heures creuses			Boîte à lettres						
			Carre EDF						
Certificat ramonage			Arceau						
			Carte d'accès						
Compteur calorie			Cle magnétique						
			Télécommande						

**ETAT :**

- 1 - Neuf,
- 2 - Bon état d'usage et de réparation d'entretien,
- 3 - Usage ou défectueux,
- 4 - Mauvais état d'usage et d'entretien,
- 5 - Equipement dégradé, perdu ou moelle sans accord du bailleur, défaut d'entretien.

**REVETEMENT :**

**Sols :** Carrelage (CA) - Parquet (PN) - Moquette (MQ) - PVC

**Murs :** Peinture (PE) - Enduit (EN) - Papier Peint (PP) - Faïence (FA) - Tasse (T)

**Plafonds :** Peinture (PE) - Plâtre (PR) - Papier Peint (PP) - Lantiers (LN)

**ENGAGEMENT**

N° du lot	N° CA	Nom occupant	N° Tél
<b>NATURE DES TRAVAUX OU INTERVENTIONS</b>	<b>DELAYS DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>SIGNATURE ENGAGEMENT</b>	<b>APRES REALISATION</b>

EDL Entrée/Durée .....  EDL Sortie/Durée .....

Reconnues exactes les constatations portées sur les ..... feuillets et décrivant l'état du logement.

**Les numéros d'imputation sont reportés dans le décompte de réparations locatives.**

Avec réparations locatives  Sans réparations locatives

**ENTREE**

Fait à ..... Le .....  
 Le locataire Le représentant du bailleur

Cachet du bailleur :

**SORTIE**

Fait à ..... Le .....  
 Le locataire Le représentant du bailleur

Cachet du bailleur :

# Annexe 7.2 Modèle d'état des lieux dématérialisé



## Constat contradictoire : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

En présence de

Entrée le

Effectué le à

Par Madame

Agence de

Références

N° Compte Client :

Lot Principal :

Entrée le : Sortie le :

Motif de départ :

Adresse de location

Log - Type

Coordonnées locataire principal

M

Tel. portable:

Tel. domicile:

Mail:

Commentaire général

Informations complémentaires

Compteur Elec. Sortie	1
Compteur de Gaz Sortie	2
Compteur Eau Froide Sor.	3
Compteur Eau Chaude Sor.	4

### Conditions générales:

L'état des lieux de sortie est obligatoire (art. 3-2 loi du 6/07/1989) et établi contradictoirement et amiablement par les parties, selon les modalités décrites dans l'accord de vétusté joint au bail. A défaut, aucune remise des clés ne peut être effectuée et un huissier de justice est mandaté. En cas de départ du locataire avant la fin du préavis, celui-ci reconnaît devoir payer le loyer et les charges jusqu'à la fin du délai, sauf relocation. Dans le cas où le locataire ne souhaite pas solder les comptes de charges à la fin du préavis, il devra manifester son refus pour obtenir une régularisation des charges au réel (art. 22 loi précitée). En cas de décès du locataire, les héritiers attestent avoir signé une attestation de porte-fort désignant l'un d'eux pour établir au nom de la succession l'état des lieux, restituer les clés et obtenir le remboursement des éventuelles sommes créditrices.

Le propriétaire (ou son représentant)

Les locataires (ou leurs représentants)

## Constat contradictoire : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

En présence de

Log	- Type	- Lot	- Porte	
Pièces	Equipements	Constats	Commentaire	
<b>Articles clés</b>				
	Clé accès cave	Bon	1 Unité	
	Clé accès hall	Bon	1 Unité	
	Clé badge magnétique	Bon	1 Unité	
	Clé boîte aux lettres	Bon	1 Unité	
	Clé cave	Bon	1 Unité	
	Clé garage	Bon	1 Unité	
	Clé porte d'entrée	Bon	1 Unité	
	Clé porte palière	Bon	1 Unité	
<b>Balcon 1</b>				
	1 - Murs	Bon	1 Unité	
	2 - Sol	Bon	1 Unité	
	3 - Plafond	Bon	1 Unité	
	Garde Corps	Bon	1 Unité	
	Main courante	Bon	1 Unité	
	Pissette	Bon	1 Unité	
<b>Cave 1</b>				
	1 - Murs	Bon	1 Unité	
	2 - Sol	Bon	1 Unité	
	3 - Plafond	Bon	1 Unité	
	Douille DCL	Bon	1 Unité	
	Interrupteur	Bon	1 Unité	
	Menuiserie extérieure	Bon	1 Unité	
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité	
	Point lumineux	Bon	1 Unité	
	Prise de courant	Bon	1 Unité	
	Vitrerie	Bon	1 Unité	
<b>Cellier 1</b>				
	1 - Murs	Bon	1 Unité	
	2 - Sol	Bon	1 Unité	
	3 - Plafond	Bon	1 Unité	
	Douille DCL	Bon	1 Unité	
	Interrupteur	Bon	1 Unité	
	Menuiserie extérieure	Bon	1 Unité	
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité	
	Plinthes	Bon	1 Unité	

Le propriétaire (ou son représentant)

Les locataires (ou leurs représentants)

## Constat contradictoire : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

En présence de :

Pièces	Equipements	Constats	Commentaire
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Prise de courant	Bon	1 Unité
	Vitrerie	Bon	1 Unité
<b>Chambre 1</b>			
	1 - Murs	Bon	1 Unité
	2 - Sol	Bon	1 Unité
	3 - Plafond	Bon	1 Unité
	Douille DCL	Bon	1 Unité
	Grille entrée d'air	Bon	1 Unité
	Interrupteur	Bon	1 Unité
	Menuiserie extérieure	Bon	1 Unité
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité
	Occultation	Bon	1 Unité
	Plinthes	Bon	1 Unité
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Prise ADSL/fibre	Bon	1 Unité
	Prise de courant	Bon	1 Unité
	Prise téléphone	Bon	1 Unité
	Radiateur	Bon	1 Unité
	Robinet radiateur	Bon	1 Unité
	Vitrerie	Bon	1 Unité
<b>Cuisine 1</b>			
	1 - Murs	Bon	1 Unité
	2 - Sol	Bon	1 Unité
	3 - Plafond	Bon	1 Unité
	Bouchon + chaînette	Bon	1 Unité
	Bouchon robinet gaz	Bon	1 Unité
	Chaudière	Bon	1 Unité
	Chauffe-eau	Bon	1 Unité
	Douille DCL	Bon	1 Unité
	Evacuation LL / LV	Bon	1 Unité
	Evier	Bon	1 Unité
	Faïence	Bon	1 Unité
	Interrupteur	Bon	1 Unité
	Joint sanitaire	Bon	1 Unité
	Mel/Mit évier	Bon	1 Unité
	Menuiserie extérieure	Bon	1 Unité

Le propriétaire (ou son représentant)

Les locataires (ou leurs représentants)

## Constat contradictoire : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

En présence de :

Pièces	Equipements	Constats	Commentaire
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité
	Meuble sous évier	Bon	1 Unité
	Occultation	Bon	1 Unité
	Plinthes	Bon	1 Unité
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Prise de courant	Bon	1 Unité
	Radiateur	Bon	1 Unité
	Roai/Gaz	Bon	1 Unité
	Robinet LL / LV	Bon	1 Unité
	Robinet radiateur	Bon	1 Unité
	Réglette	Bon	1 Unité
	Siphon évier	Bon	1 Unité
	Ventilation / VMC	Bon	1 Unité
	Vitrierie	Bon	1 Unité
<b>Dégagement 1</b>			
	1 - Murs	Bon	1 Unité
	2 - Sol	Bon	1 Unité
	3 - Plafond	Bon	1 Unité
	DAAF	Bon	1 Unité
	Douille DCL	Bon	1 Unité
	Interrupteur	Bon	1 Unité
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité
	Placard	Bon	1 Unité
	Plinthes	Bon	1 Unité
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Porte placard	Bon	1 Unité
	Prise de courant	Bon	1 Unité
<b>Entrée 1</b>			
	1 - Murs	Bon	1 Unité
	2 - Sol	Bon	1 Unité
	3 - Plafond	Bon	1 Unité
	Douille DCL	Bon	1 Unité
	Entrebailleur	Bon	1 Unité
	Interphone	Bon	1 Unité
	Interrupteur	Bon	1 Unité
	Judas - Oeilleton	Bon	1 Unité
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité

Le propriétaire (ou son représentant)

Les locataires (ou leurs représentants)

## Constat contradictoire : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

En présence de :

Pièces	Equipements	Constats	Commentaire
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Porte palière	Bon	1 Unité
	Prise de courant	Bon	1 Unité
	Tableau d'abonné	Bon	1 Unité
<b>Salle de bains 1</b>			
	1 - Murs	Bon	1 Unité
	2 - Sol	Bon	1 Unité
	3 - Plafond	Bon	1 Unité
	Baignoire	Bon	1 Unité
	Bouchon + chaînette	Bon	1 Unité
	Cabine de douche	Bon	1 Unité
	Chaudière	Bon	1 Unité
	Chauffe-eau	Bon	1 Unité
	Cumulus	Bon	1 Unité
	Douche	Bon	1 Unité
	Douchette	Bon	1 Unité
	Douille DCL	Bon	1 Unité
	Evacuation LL / LV	Bon	1 Unité
	Faïence	Bon	1 Unité
	Flexible douchette	Bon	1 Unité
	Interrupteur	Bon	1 Unité
	Joint sanitaire	Bon	1 Unité
	Lavabo	Bon	1 Unité
	Mel/Mit baignoire	Bon	1 Unité
	Mel/Mit douche	Bon	1 Unité
	Mel/Mit Lav/Vasque	Bon	1 Unité
	Menuiserie extérieure	Bon	1 Unité
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité
	Meuble sous-lavabo	Bon	1 Unité
	Miroir	Bon	1 Unité
	Occultation	Bon	1 Unité
	Plinthes	Bon	1 Unité
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Prise de courant	Bon	1 Unité
	Rad. Sèche serviette	Bon	1 Unité
	Radiateur	Bon	1 Unité
	Robinet LL / LV	Bon	1 Unité

Le propriétaire (ou son représentant)

Les locataires (ou leurs représentants)

## Constat contradictoire : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

En présence de

Pièces	Equipements	Constats	Commentaire
	Robinet radiateur	Bon	1 Unité
	Réglette SDB	Bon	1 Unité
	Siphon baignoire	Bon	1 Unité
	Siphon douche	Bon	1 Unité
	Siphon lavabo/vasque	Bon	1 Unité
	Tablier baignoire	Bon	1 Unité
	Ventilation / VMC	Bon	1 Unité
	Vidage baignoire	Bon	1 Unité
	Vidage douche	Bon	1 Unité
	Vidage lavabo/vasque	Bon	1 Unité
	Vitrierie	Bon	1 Unité
<b>Séjour 1</b>			
	1 - Murs	Bon	1 Unité
	2 - Sol	Bon	1 Unité
	3 - Plafond	Bon	1 Unité
	Douille DCL	Bon	1 Unité
	Grille entrée d'air	Bon	1 Unité
	Interrupteur	Bon	1 Unité
	Menuiserie extérieure	Bon	1 Unité
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité
	Occultation	Bon	1 Unité
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Prise ADSL/fibre	Bon	1 Unité
	Prise de courant	Bon	1 Unité
	Prise TV	Bon	1 Unité
	Prise téléphone	Bon	1 Unité
	Radiateur	Bon	1 Unité
	Robinet radiateur	Bon	1 Unité
	Tableau d'abonné	Bon	1 Unité
	Thermostat chauffage	Bon	1 Unité
	Vitrierie	Bon	1 Unité
<b>WC 1</b>			
	1 - Murs	Bon	1 Unité
	2 - Sol	Bon	1 Unité
	3 - Plafond	Bon	1 Unité
	Chasse d'eau	Bon	1 Unité
	Cuvette WC	Bon	1 Unité

Le propriétaire (ou son représentant)

Les locataires (ou leurs représentants)

## Constat contradictoire : ETAT DES LIEUX DE SORTIE

En présence de

Pièces	Equipements	Constats	Commentaire
	Douille DCL	Bon	1 Unité
	Interrupteur	Bon	1 Unité
	Menuiserie intérieure	Bon	1 Unité
	Plinthes	Bon	1 Unité
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Robinet d'arrêt WC	Bon	1 Unité
	Réservoir WC	Bon	1 Unité
	Ventilation / VMC	Bon	1 Unité
	Vidage	Bon	1 Unité

### Garage - - Lot - - Porte

Pièces	Equipements	Constats	Commentaire
<b>Garage et extérieurs</b>			
	1 - Murs	Bon	1 Unité
	2 - Sol	Bon	1 Unité
	3 - Plafond	Bon	1 Unité
	Boîte aux lettres	Bon	1 Unité
	Interrupteur	Bon	1 Unité
	Point lumineux	Bon	1 Unité
	Porte de garage	Bon	1 Unité

Le propriétaire (ou son représentant)

Les locataires (ou leurs représentants)

## Annexe 8

### Barème forfaitaire / grille de vétusté

---

Les tarifs forfaitaires du barème sont définis en central par la Direction du Patrimoine Groupe pour être appliqués au niveau national (sur l'ensemble du territoire). Leur base est déterminée par un référentiel unique (fourniture et pose comprise) de produits utilisés notamment dans la construction de logements sociaux. Chaque tarif est suivi annuellement dans le cadre d'un observatoire des coûts de construction et de maintenance.

Le forfait applicable au moment de l'état des lieux tiens compte des frais de gestion engagés en réparation ; ce même forfait étant considéré en vigueur dans chaque corps d'état concerné en référence au barème de l'année en cours (révision comprise).

A propos des durées de vie définies pour chaque sous famille du référentiel, celles-ci sont déterminées en premier lieu par les fabricants et fournisseurs. Elles sont ensuite croisées avec un cycle de vie adapté à l'usage dans le logement social et enfin avec une harmonisation nationale à l'échelle du Groupe au titre du présent barème.

Le barème de vétusté est en cohérence avec le référentiel unique utilisé par toutes les entités de CDC Habitat dans le cadre d'appels d'offres propre à l'entretien et la maintenance du patrimoine. Les prix du référentiel fixent donc un niveau standard national.

Ce standard national définit une exigence de CDC Habitat dans un rapport Qualité/Prix issu de notre démarche qualité pour la Maîtrise d'Ouvrage pour laquelle à minima les normes et règles de l'art doivent être contrôlés. Notre démarche répond, qui plus est, à une exigence supplémentaire inscrite dans les différentes labélisations de nos opérations.

Protocole d'accord sur la procédure d'état des lieux les réparations locatives et l'application de la vétusté

Annexe 8  
BAREME FORFAITAIRE NATIONAL



Décembre 2021



MEUBLERIE / SERRURERIE / VITRERIE

Sous-famille	Codification	Composants	U	DUREE	FRANCHISE	ABATTEMENT NT ANNUEL	INDENNITE FORFAIT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20					
Serrurerie	MN203	Serrure de boîte aux lettres avec clef	U	15	0	7%	47,27	43,96	40,05	37,34	34,03	30,73	27,42	24,11	20,80	17,49	14,18	10,87	7,56	4,25	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	MN115	Serrure et canon de portes de boîtes	U	15	0	7%	94,51	87,89	81,28	74,66	68,05	61,43	54,82	48,20	41,58	34,97	28,35	21,74	15,12	8,51	1,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	MN301	Verrou de sûreté sur porte palette	U	15	0	7%	239,74	222,96	206,18	189,39	172,61	155,83	139,05	122,27	105,49	88,70	71,92	55,14	38,36	21,58	4,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	MN302	Serrure de sûreté en applique sur porte palette	U	15	0	7%	483,76	449,90	416,03	382,17	348,31	314,44	280,58	246,72	212,85	178,99	145,13	111,26	77,40	43,54	9,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	MN303	Serrure à larder 2'	U	15	0	7%	321,08	298,60	276,13	253,65	231,18	208,70	186,23	163,75	141,28	118,80	96,32	73,85	51,37	28,90	6,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	MN304	Serrure à larder 1'	U	15	0	7%	199,07	185,14	171,20	157,27	143,33	129,40	115,46	101,53	87,59	73,66	59,72	45,79	31,85	17,92	3,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	MN305	Serrure à gorge avec clef	U	15	0	7%	87,77	81,63	75,48	69,34	63,19	57,05	50,91	44,76	38,62	32,47	26,33	20,19	14,04	7,90	1,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	MN331	Serrure bec de canne	U	15	0	7%	32,12	29,87	27,62	25,37	23,13	20,88	18,63	16,38	14,13	11,88	9,64	7,39	5,14	2,89	0,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN332	Serrure bec de canne à condamnation ou à clef	U	15	0	7%	34,25	31,85	29,46	27,06	24,66	22,26	19,87	17,47	15,07	12,67	10,28	7,88	5,48	3,08	0,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN306	Canon de serrure à clef non reproductible (type vachette SI)	U	15	0	7%	123,1	114,48	105,87	97,25	88,63	80,02	71,40	62,78	54,16	45,55	36,93	28,31	19,70	11,08	2,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN308	Canon de serrure européen	U	15	0	7%	23,04	21,43	19,81	18,20	16,59	14,98	13,36	11,75	10,14	8,52	6,91	5,30	3,69	2,07	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN311	Seuil automatique de porte	U	15	0	7%	64,23	59,73	55,24	50,74	46,25	41,75	37,25	32,75	28,25	23,75	19,25	14,75	10,25	5,75	1,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN333	Béquille double en métal chromé, y compris plaques	U	15	0	7%	33,07	31,59	29,21	26,84	24,46	22,08	19,70	17,32	14,95	12,57	10,19	7,81	5,44	3,06	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN334	Béquille double en métal chromé, y compris plaques	U	15	0	7%	41,17	38,29	35,41	32,52	29,64	26,76	23,88	21,00	18,11	15,23	12,35	9,47	6,59	3,71	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN324	Boulons de tirage de placard bois	U	15	0	7%	6,44	5,99	5,54	5,09	4,64	4,19	3,74	3,28	2,83	2,38	1,93	1,48	1,03	0,58	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN302	Seuil porte	U	15	0	7%	34,58	32,14	29,72	27,30	24,88	22,46	20,04	17,63	15,21	12,79	10,37	7,95	5,53	3,11	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MN301	Balais porte	U	15	0	7%	34,58	32,14	29,72	27,30	24,88	22,46	20,04	17,63	15,21	12,79	10,37	7,95	5,53	3,11	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN325	Bulleur de porte	U	15	0	7%	14,42	13,41	12,40	11,39	10,38	9,37	8,36	7,35	6,34	5,34	4,33	3,32	2,31	1,30	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MN213	Remplac porte étiquette BAL	U	15	0	0%	11	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	
	ELE174	Clé de sécurité	U	NON	0	0%	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	40,32	
ELE174	Clé de sécurité	U	NON	0	0%	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69	19,69		
MN307	Clé de cylindre européen	U	NON	0	0%	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42		
ELE176	Télécommande portail automatique programme	U	NON	0	0%	62,3	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30	62,30		
Menuiserie interieure	MN313	P. alvé prépeinte avec porte vitre dans huisserie conservée 1' ventail	U	20	0	5%	188,37	178,95	169,53	160,11	150,70	141,28	131,86	122,44	113,02	103,60	94,19	84,77	75,35	65,93	56,51	47,09	37,67	28,25	18,84	9,42	0,00	0,00	0,00	0,00		
	MN314	P. alvé prépeinte dans huisserie conservée 0,63 m	U	20	0	5%	137	130,15	123,30	116,45	109,60	102,75	95,90	89,05	82,20	75,35	68,50	61,65	54,80	47,95	41,10	34,25	27,40	20,55	13,70	6,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN315	P. alvé prépeinte dans huisserie conservée 0,73 m	U	20	0	5%	147,7	140,32	132,93	125,55	118,16	110,78	103,39	96,01	88,62	81,24	73,85	66,47	59,08	51,70	44,31	36,93	29,54	22,16	14,77	7,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MN316	P. alvé prépeinte dans huisserie conservée 0,83 m	U	20	0	5%	154,13	146,42	138,72	131,01	123,30	115,60	107,89	100,18	92,48	84,77	77,07	69,36	61,65	53,95	46,24	38,53	30,83	23,12	15,41	7,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MN322	Placard à alme alvéolaire	U	20	0	5%	310,39	294,87	279,35	263,83	248,31	232,79	217,27	201,75	186,23	170,71	155,20	139,68	124,16	108,64	93,12	77,60	62,08	46,56	31,04	15,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MN323	Placard type KZ	U	20	0	5%	274	260,30	246,60	232,90	219,20	205,50	191,80	178,10	164,40	150,70	137,00	123,30	109,60	95,90	82,20	68,50	54,80	41,10	27,40	13,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MN341	Trappe de visite accès compagne	U	20	0	5%	46,32	44,00	41,68	39,37	37,06	34,74	32,42	30,11	27,79	25,48	23,16	20,84	18,53	16,21	13,90	11,58	9,26	6,95	4,63	2,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MN342	Planche de 110 mm (L jusqu'à 2,00 m)	U	20	0	5%	20,59	19,56	18,53	17,50	16,47	15,44	14,41	13,38	12,35	11,32	10,30	9,27	8,24	7,21	6,18	5,15	4,12	3,09	2,06	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MN343	Rev. porte de meuble	U	20	0	5%	20,26	19,23	18,23	17,22	16,21	15,20	14,18	13,17	12,15	11,14	10,13	9,12	8,10	7,09	6,08	5,07	4,05	3,04	2,03	1,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	MN346	Remise en état (liseré en jeu, ajustage...), porte intérieure	U	20	0	5%	44,36	42,91	41,46	40,01	38,56	37,11	35,66	34,21	32,76	31,31	29,86	28,41	26,96	25,51	24,06	22,61	21,16	19,71	18,26	16,81	15,36	13,91	12,46	11,01	9,56	8,11
MN317	Remise en état (renforcement squelet. pognon...), porte placard coulissant	U	NON	0	0%	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	69,56	

MENUISERIE / SERRURERIE / VITRERIE

Sous-Famille	Codification	Composants	U	DUREE	FRANCOISE	BATTEME	INDENNITE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
						HT ANNUEL	FORFAT.																					
Menuiserie exterieur	MEX113	Projet de fenetre PVC	u	20	0	5%	34,30	2311	2180	2038	1946	1825	1703	1581	1460	1338	1217	1095	973	852	730	608	487	365	243	122	0,00	
	MEX114	Gabrie a rouleaux (2 vantaux)	u	20	0	5%	23,24	2208	2092	1975	1859	1743	1627	1511	1394	1278	1162	1046	930	813	697	581	465	349	232	116	0,00	
	MEX115	Gabrie enlaine (1 vantail)	u	20	0	5%	17,97	1707	1617	1527	1438	1348	1258	1168	1078	988	899	809	719	629	539	449	359	270	180	90	0,00	
	MEX116	Fiche ou panneau	u	20	0	5%	24,95	2370	2246	2121	2006	1871	1747	1622	1497	1372	1248	1123	1000	875	750	624	499	374	250	125	0,00	
	MEX117	Entrebaieur	u	20	0	5%	38,03	3613	3423	3233	3042	2852	2662	2472	2282	2092	1902	1711	1521	1331	1141	951	761	571	381	190	0,00	
	MEX118	Cerme	u	20	0	5%	63,37	6020	5703	5386	5070	4753	4436	4119	3802	3485	3169	2852	2535	2218	1901	1584	1267	951	634	317	0,00	
	MEX119	Trippe a rideaux simple rail	u	20	0	5%	31,7	3012	2853	2695	2536	2378	2219	2061	1902	1744	1585	1427	1268	1110	951	793	634	476	317	159	0,00	
	MEX120	Joint de menuiserie (avant/dernier) pour etancheite a l'eau et a l'air	u	20	0	5%	63,37	6020	5703	5386	5070	4753	4436	4119	3802	3485	3169	2852	2535	2218	1901	1584	1267	951	634	317	0,00	
	MEX131	Joint d'etancheite (demarquant/intermediaire)	u	20	0	5%	46,49	4417	4184	3952	3719	3487	3254	3022	2789	2557	2325	2092	1860	1627	1395	1162	930	697	465	232	0,00	
	MEX132	Joint d'etancheite (demarquant/intermediaire)	u	20	0	5%	31,48	2991	2834	2676	2519	2361	2204	2046	1889	1731	1574	1417	1259	1101	944	787	629	472	315	154	0,00	
	MEX133	Tablier de volet roulant PVC	u	20	0	5%	112,11	11600	10990	10379	9769	9159	8548	7937	7327	6716	6106	5495	4884	4274	3663	3053	2442	1832	1221	611	0,00	
	MEX134	Volet roulant aluminium	u	20	0	5%	212,00	20146	19085	18025	16965	15905	14844	13784	12724	11663	10603	9543	8482	7422	6362	5302	4241	3181	2121	1060	0,00	
	MEX135	Tablier de volet roulant aluminium double peau	u	20	0	5%	173,51	16483	15616	14748	13881	13013	12146	11278	10411	9543	8676	7808	6940	6072	5205	4338	3470	2602	1735	858	0,00	
	MEX136	Volet roulant aluminium	u	20	0	5%	284,77	25153	23829	22505	21182	19858	18534	17210	15886	14562	13239	11915	10591	9267	7943	6619	5295	3972	2648	1324	0,00	
	MEX137	Rail de guidage et gablet de portes de bores	u	20	0	5%	94,69	8018	8522	8049	7575	7102	6628	6155	5681	5208	4735	4262	3788	3314	2841	2367	1894	1420	947	473	0,00	
MEX138	Porte de bores aux lettres	u	20	0	5%	94,4	8018	7386	7174	6752	6330	5908	5486	5064	4642	4220	3798	3376	2954	2532	2110	1688	1266	844	422	0,00		
MEX139	Remise en etat (finis en jeu, tesson) fenetre bois	u	0	0	0%	52,65	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265	5265		
MEX140	Remise en etat (finis en jeu, tesson) fenetre bois	u	0	0	0%	34,16	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	
MEX141	Remise en etat (finis en jeu, tesson) fenetre bois	u	0	0	0%	34,16	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	3416	
MEX142	Remise en etat (finis en jeu, tesson) fenetre bois	u	0	0	0%	100,87	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	
MEX143	Remise en etat (finis en jeu, tesson) fenetre bois	u	0	0	0%	100,87	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	10087	
MEX144	Remise en etat (finis en jeu, tesson) fenetre bois	u	0	0	0%	133,79	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	13379	
Fenetrures	FER113	Espagnolette	u	15	0	7%	45,28	4211	3854	3577	3260	2943	2626	2309	1992	1675	1358	1041	724	408	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER114	Arrets de volet	u	15	0	7%	17,64	1641	1517	1394	1270	1147	1023	900	776	653	529	406	282	159	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER124	Laine de jalousie PVC	u	15	0	7%	41,14	3826	3538	3250	2962	2674	2386	2098	1810	1522	1234	946	658	370	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER125	Liquet de jalousie PVC	u	15	0	7%	16,72	1555	1438	1321	1204	1087	970	853	736	619	502	385	268	150	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER135	Remise en etat du mecanisme de volet roulant	u	15	0	7%	83,55	7770	7185	6600	6016	5431	4846	4261	3676	3091	2507	1922	1337	752	167	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER136	Marmite, sangle, commande de volet roulant	u	15	0	7%	80,08	7531	6964	6397	5831	5264	4697	4130	3563	2996	2429	1863	1296	729	162	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER137	Laine PVC de volet roulant	u	15	0	7%	31,18	2800	2681	2493	2245	2027	1808	1590	1372	1154	935	717	499	281	0,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER201	Agrole VR	u	15	0	7%	32,26	3000	2774	2549	2323	2097	1871	1645	1419	1194	968	742	516	280	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER202	Trou de VR	u	15	0	7%	89,85	8356	7727	7098	6469	5840	5211	4582	3953	3324	2696	2067	1438	809	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER203	Cadran de l'axe de rotation pour volet roulant à trippe	u	15	0	7%	19,28	1753	1658	1523	1388	1253	1118	983	848	713	578	443	308	1,74	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MEX157	Store interieur occultant total "velux"	u	15	0	7%	124,72	11599	10726	9853	8980	8107	7234	6361	5488	4615	3742	2869	1996	1122	249	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	MEX151	Store interieur simple occultation "velux"	u	15	0	7%	81,09	7541	6974	6406	5838	5271	4703	4136	3568	3000	2433	1865	1297	711	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER301	Réglage volet bois ou PVC	u	15	0	7%	79,04	7351	6787	6244	5691	5138	4584	4031	3478	2924	2371	1818	1265	711	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER309	Arrière de tenue de la trippe de volet roulant	u	15	0	7%	7,74	837	774	711	648	585	522	459	396	333	270	207	144	0,81	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	FER162	Axe et mecanisme de volet roulant	u	15	0	0%	437,69	40705	37641	34578	31514	28450	25386	22322	19258	16195	13131	10067	7003	3939	875	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FER111	Remise en etat persienne metallique	u	0	0	0%	61,7	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	6170	
Vitres	VIT101	Vitrage 4/64 bover renoration bois	u	0	0	0%	134,87	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	13487	
	VIT102	Vitrage 4/124 thermique	u	0	0	0%	142,31	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	14231	
	VIT118	Vitrage 4/164 (thermique)	u	0	0	0%	119,9	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	1199	
	VIT103	Vitrage 10/64 (acoustique)	u	0	0	0%	174,2	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	1742	
	VIT104	Vitrage isolé	u	0	0	0%	149,61	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961	14961
	VIT105	Vitrage verre simple 4mm	u</																									

PLUMBERIE / SAINAIRE

Sous-Famille	Codification	Composants	U	DUREE	FRANCHISE	AAATTENUE T ANNUEL	INDEMNITE ROBERT.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Matériel sanitaire	PLS231	WC complet compris réservoir et raccordement sur attentes	u	20	0	5%	317,50	301,46	285,60	269,73	253,86	238,00	222,13	206,26	190,40	174,53	158,67	142,80	126,93	111,07	95,20	79,33	63,47	47,60	31,73	15,87	0,00	0,00
	PLS232	Evier 2 bacs en grès ou en inox 18/10	u	20	0	5%	359,72	341,73	323,75	305,76	287,78	269,79	251,80	233,82	215,83	197,85	179,86	161,87	143,89	125,90	107,92	89,93	71,94	53,96	35,97	17,99	0,00	0,00
	PLS233	Receveur de douche 70 x 90 cm compris socle	u	20	0	5%	447,08	428,73	402,37	380,02	357,66	335,31	312,96	290,60	268,25	245,89	223,54	201,19	178,83	156,48	134,12	111,77	89,42	67,06	44,71	22,35	0,00	0,00
	PLS234	Receveur de douche 80 x 100 cm compris socle	u	20	0	5%	513,89	488,20	462,50	436,81	411,11	385,42	359,72	334,03	308,33	282,64	256,95	231,26	205,56	179,86	154,17	128,47	102,78	77,08	51,39	25,69	0,00	0,00
	PLS270	Lavabo sur colonne complet	u	20	0	5%	453,81	431,12	408,43	385,74	363,05	340,36	317,67	294,98	272,29	249,60	226,91	204,21	181,52	158,83	136,14	113,45	90,76	68,07	45,38	22,69	0,00	0,00
	PLS282	Réfection du W-C	u	20	0	5%	50,11	56,15	53,20	50,24	47,29	44,33	41,38	38,42	35,47	32,51	29,56	26,60	23,64	20,69	17,73	14,78	11,82	8,87	5,91	2,96	0,00	0,00
	PLS285	Coiffe de W-C	u	20	0	5%	220,99	209,94	198,89	187,84	176,79	165,74	154,69	143,64	132,59	121,54	110,50	99,45	88,40	77,35	66,30	55,25	44,20	33,15	22,10	11,05	0,00	0,00
	PLS286	Reservoir de chasse compris mécanisme	u	20	0	5%	157,63	149,75	141,87	133,99	126,10	118,22	110,34	102,46	94,58	86,70	78,82	70,93	63,05	55,17	47,29	39,41	31,53	23,64	15,76	7,88	0,00	0,00
	PLS242	Baignoire acier 140/150 cm	u	20	0	5%	430,6	434,49	411,62	388,76	365,89	343,02	320,15	297,28	274,42	251,55	228,68	205,81	182,94	160,08	137,21	114,34	91,47	68,60	45,74	22,87	0,00	0,00
	PLS243	Baignoire acier 160/170 cm	u	20	0	5%	457,26	434,49	411,62	388,76	365,89	343,02	320,15	297,28	274,42	251,55	228,68	205,81	182,94	160,08	137,21	114,34	91,47	68,60	45,74	22,87	0,00	0,00
	PLS298	W-C complet compris réservoir et raccordement sur attentes	u	20	0	5%	413,69	393,00	372,31	351,63	330,94	310,26	289,58	268,89	248,21	227,52	206,84	186,16	165,47	144,79	124,10	103,42	82,74	62,05	41,37	20,68	0,00	0,00
	PLS291	Réfection du bidet	u	20	0	5%	59,11	66,15	63,20	60,24	57,29	54,33	51,38	48,42	45,47	42,51	39,56	36,60	33,64	30,69	27,73	24,78	21,82	18,87	15,91	12,96	0,00	0,00
	PLS261	Réfection du lavabo	u	20	0	5%	71,95	68,35	64,76	61,16	57,56	53,96	50,37	46,77	43,17	39,57	35,96	32,36	28,76	25,16	21,56	17,95	14,35	10,75	7,15	3,55	0,00	0,00
	PLS262	Lavabo 60 x 49 sur consoles	u	20	0	5%	205,57	195,29	185,01	174,73	164,46	154,18	143,90	133,62	123,34	113,06	102,79	92,51	82,23	71,95	61,67	51,39	41,11	30,84	20,56	10,28	0,00	0,00
	PLS270	Paroi fixe 80 x 100 cm	u	20	0	5%	259,16	246,20	233,24	220,29	207,33	194,37	181,41	168,45	155,50	142,54	129,58	116,62	103,66	90,71	77,75	64,79	51,83	38,87	25,92	12,96	0,00	0,00
	PLS272	Paroi pivotante 80 x 100 cm	u	20	0	5%	385,86	366,57	347,27	327,98	308,69	289,40	270,10	250,81	231,52	212,22	192,93	173,64	154,34	135,05	115,76	96,47	77,17	57,88	38,59	19,29	0,00	0,00
	PLS283	Paroi douche	u	20	0	5%	244,67	232,44	220,20	207,97	195,74	183,50	171,27	159,04	146,80	134,57	122,34	110,10	97,87	85,63	73,40	61,17	48,93	36,70	24,47	12,23	0,00	0,00
	PLS283	Mise en place de colonne de lavabo	u	20	0	5%	74,52	70,79	67,07	63,34	59,62	55,89	52,16	48,44	44,71	40,99	37,26	33,53	29,81	26,08	22,36	18,63	14,90	11,18	7,45	3,73	0,00	0,00
	PLS132	Débranchage Evier	u	NON	0	0%	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01
	PLS133	Débranchage Lavabo	u	NON	0	0%	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95	10,95
PLS134	Débranchage Baignoire	u	NON	0	0%	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	
PLS135	Débranchage WC	u	NON	0	0%	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	14,01	
PLS136	Débranchage douche	u	NON	0	0%	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	11,46	
PLS137	Débranchage siphon Evier	u	NON	0	0%	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	
PLS138	Débranchage siphon Lavabo	u	NON	0	0%	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	15,90	
PLS139	Débranchage siphon Baignoire	u	NON	0	0%	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	
PLS140	Débranchage siphon WC	u	NON	0	0%	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	23,86	
PLS271	Lavabo : impact, feutre	u	NON	0	0%	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	25,29	
PLS271	Baignoire : impact, feutre	u	NON	0	0%	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	44,86	
PLS303	ROAI avec flexible	u	NON	0	0%	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	208,80	
PLS106	Robinet de purgure	u	15	0	7%	47,25	44,22	40,99	37,56	34,24	30,91	27,58	24,25	20,92	17,59	14,27	10,93	7,61	4,28	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS105	Robinet arêt appartement	u	15	0	7%	60,28	56,16	51,94	47,71	43,48	39,25	35,03	30,80	26,57	22,34	18,12	13,89	9,66	5,44	1,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS213	Robinetterie mélangeuse d'évier	u	15	0	7%	128,48	119,49	110,49	101,50	92,51	83,51	74,52	65,52	56,53	47,54	38,54	29,55	20,56	11,56	2,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS214	Robinetterie mélangeuse d'évier	u	15	0	7%	159,31	148,16	137,01	125,86	114,70	103,55	92,40	81,25	70,10	58,94	47,79	36,64	25,49	14,34	3,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS216	Tête de robinetterie mélangeuse d'évier	u	15	0	7%	33,41	31,07	28,73	26,39	24,06	21,72	19,38	17,04	14,70	12,36	10,02	7,68	5,35	3,01	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS235	Robinetterie mélangeuse de douche	u	15	0	7%	164,45	152,54	141,43	129,92	118,40	106,89	95,38	83,87	72,36	60,85	49,34	37,82	26,31	14,80	3,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS236	Robinetterie mélangeuse de douche	u	15	0	7%	208,13	193,56	178,99	164,42	149,85	135,28	120,72	106,15	91,58	77,01	62,44	47,87	33,30	18,73	4,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS237	Tête de robinetterie mélangeuse de douche	u	15	0	7%	35,88	33,46	30,94	28,42	25,91	23,39	20,87	18,35	15,83	13,31	10,79	8,28	5,76	3,24	0,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS244	Robinetterie mélangeuse de baignoire	u	15	0	7%	190,15	176,84	163,53	150,22	136,91	123,60	110,29	96,98	83,67	70,36	57,05	43,73	30,42	17,11	3,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS245	Robinetterie mélangeuse de baignoire	u	15	0	7%	222,28	206,70	191,14	175,59</																			

PLOMBERIE / SANITAIRE

Sous-Famille	Codification	Composants	U	DUREE	FRANCHISE	ABATTEMENT	INDEMNITE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
					T ANNUEL	%	FORFAIT																							
Chaudeire	CHV134	Purgeur manuel	U	15	0	7%	26,7	24,83	22,96	21,09	19,22	17,36	15,49	13,62	11,75	9,88	8,01	6,14	4,27	2,40	0,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	CHV137	Thermostat d'ambiance	U	15	0	7%	76,05	70,73	65,40	60,06	54,76	49,43	44,11	38,79	33,46	28,14	22,82	17,49	12,17	6,84	1,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	CHV138	Réomètre de radiateur à simple réglage	U	15	0	7%	50,71	47,16	43,61	40,06	36,51	32,96	29,41	25,86	22,31	18,76	15,21	11,66	8,11	4,56	1,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	CHV139	Réomètre thermostatique	U	15	0	7%	82,30	76,82	72,26	66,59	59,32	53,55	47,79	42,02	36,25	30,48	24,72	18,95	13,18	7,42	1,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	CHV201	Cable VTR V8 statique	U	0	0	15%	34,7	32,50	30,29	28,09	25,88	23,68	21,47	19,26	17,05	14,84	12,63	10,42	8,21	6,00	3,79	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CHV202	EA auto réglable pour VMC en Remplint	U	7	0	15%	30,07	25,96	21,05	16,54	12,03	7,52	3,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CHV203	EA auto réglable pour VNR en Remplint	U	7	0	15%	30,07	25,96	21,05	16,54	12,03	7,52	3,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	CHV204	EA auto réglable pour VMC en création	U	7	0	15%	63,61	54,07	44,53	34,99	25,44	15,90	6,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CHV205	EA hydro réglable pour VNR en création	U	7	0	15%	63,61	54,07	44,53	34,99	25,44	15,90	6,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CHV206	EA hydro réglable pour VMC en Remplint	U	7	0	15%	56,87	48,17	39,67	31,17	22,67	14,17	5,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ventilation	CHV207	EA hydro réglable pour VNR en Remplint	U	7	0	15%	56,87	48,17	39,67	31,17	22,67	14,17	5,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	CHV208	Extraction auto réglable VMC en Remplint cuisine	U	7	0	15%	55,51	47,16	38,86	30,53	22,20	13,88	5,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CHV209	Extraction auto réglable VMC en Remplint cuisine	U	7	0	15%	55,51	47,16	38,86	30,53	22,20	13,88	5,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CHV210	Extraction auto réglable VMC en Remplint cuisine	U	7	0	15%	40,73	42,27	34,81	27,35	19,89	12,43	4,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CHV211	Extraction hydro réglable VMC en Remplint cuisine	U	7	0	15%	40,73	42,27	34,81	27,35	19,89	12,43	4,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CHV212	Extraction hydro réglable VMC en Remplint cuisine	U	7	0	15%	130,60	111,09	91,48	71,88	52,28	32,67	13,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CHV213	Extraction hydro réglable VMC en Remplint cuisine	U	7	0	15%	130,60	111,09	91,48	71,88	52,28	32,67	13,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CHV214	Extraction hydro réglable VMC en Remplint cuisine	U	7	0	15%	90,2	76,67	63,14	49,61	36,08	22,55	9,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CHV215	Bouchon obturateur vase	U	7	0	15%	17,32	14,72	12,12	9,53	6,93	4,33	1,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PLS206	Mitor	U	7	0	15%	79,66	67,71	55,76	43,81	31,86	19,92	7,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PLS207	Porte-eveilles	U	7	0	15%	59,11	50,24	41,38	32,51	23,64	14,78	5,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS208	Porte-savon	U	7	0	15%	55,26	46,97	38,68	30,39	22,10	13,82	5,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS209	Patte	U	7	0	15%	29,56	25,13	20,69	16,26	11,82	7,39	2,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS210	Tablette	U	7	0	15%	100,22	85,19	70,15	55,12	40,09	25,06	10,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS211	Distributeur de papier hygienique	U	7	0	15%	43,88	37,13	30,38	24,02	17,47	10,92	4,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS212	Réomètre d'arrêt pour la chasse d'eau	U	7	0	15%	23,56	25,13	20,69	16,26	11,82	7,39	2,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS213	Mécanisme silencieux de chasse	U	7	0	15%	53,26	46,97	38,68	30,39	22,10	13,82	5,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS214	Mécanisme silencieux de chasse	U	7	0	15%	74,52	63,34	52,16	40,99	29,81	18,63	7,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS215	Pipe de W.C.	U	7	0	15%	74,52	63,34	52,16	40,99	29,81	18,63	7,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS216	Siphon en PVC de lavabo	U	7	0	15%	31,27	31,68	26,09	20,50	14,91	9,32	3,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS217	Tablier de baignoire statif	U	7	0	15%	113,07	96,11	79,15	62,19	45,23	28,27	11,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS218	Visage automatique	U	7	0	15%	183,5	155,98	128,45	100,93	73,40	45,88	18,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS219	Proteine murale réglable support douche	U	7	0	15%	44,86	38,13	31,40	24,67	17,94	11,22	4,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS220	Siphon en PVC de douche	U	7	0	15%	62,18	52,85	43,53	34,20	24,87	15,55	6,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS221	Triangle de douche	U	7	0	15%	100,22	85,19	70,15	55,12	40,09	25,06	10,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS222	Réflexion du joint d'étanchéité d'appareil sanitaire	U	7	0	15%	18,77	13,40	11,04	8,67	6,31	3,94	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS223	Charnière - bouchon	U	7	0	15%	17,51	14,88	12,26	9,63	7,00	4,38	1,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS224	Tablette assise meuble sous évier	U	7	0	15%	36,56	31,09	25,61	20,12	14,63	9,15	3,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS225	Porte meuble sous évier	U	7	0	15%	51,63	43,89	36,14	28,40	20,65	12,91	5,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PLS226	Meuble 3 portes en bois ou PVC	U	7	0	15%																									

PEINTURE / PAPIER PEINT

Sous-Famille	Codification	Composants	U	DUREE	FRANCHISE	ABATTEMENT MT/ANNEE	INDENNITE FORFAIT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Revetement/ Pâleur / Mur / Peinture / Papier peint	PEI124	Arrachage de dalles en polystyrène ou autres avec enduit et ponçage	m²	7	0	15%	10,28	8,74	7,20	5,65	4,11	2,57	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	PEI141	2 couches de peinture glycéro satinée aspect ponmé	m²	7	0	15%	13,63	11,59	9,54	7,50	5,45	3,41	1,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	PEI142	2 couches de peinture glycéro satinée aspect ponmé sur toile de verre	m²	7	0	15%	23,15	19,68	16,21	12,73	9,26	5,79	2,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PEI143	1 couche de peinture glycéro satinée	m²	7	0	15%	6,81	5,79	4,77	3,75	2,72	1,70	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PEI144	2 couches de peinture acrylique	m²	7	0	15%	11,36	9,66	7,95	6,25	4,54	2,84	1,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	PEI145	2 couches de peinture acrylique sur toile de verre	m²	7	0	15%	20,85	17,22	14,60	11,47	8,34	5,21	2,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PEI146	1 couche de peinture acrylique	m²	7	0	15%	6,76	5,75	4,73	3,72	2,70	1,69	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PEI147	Plus value pour peinture blanche	m²	7	0	15%	2,06	1,75	1,43	1,13	0,82	0,52	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PEI148	2 couches de peinture acrylique sur menuiserie et bois existants	m²	7	0	15%	13,63	11,59	9,54	7,50	5,45	3,41	1,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	PEI149	2 couches de peinture micropeureuse sur menuiserie et bois existants	m²	7	0	15%	15,94	13,55	11,16	8,77	6,38	3,99	1,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI150	2 couches de peinture glycéro satinée sur menuiserie et bois existants	m²	7	0	15%	14,74	12,98	11,16	9,38	7,79	6,19	4,60	2,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI161	Refection peinture Cuisine	m²	7	0	15%	408,84	347,60	286,26	224,92	163,58	102,24	40,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI162	Refection peinture Salle de bains	m²	7	0	15%	601,74	511,48	421,22	330,96	240,70	150,44	60,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI163	Refection peinture WC	m²	7	0	15%	197,45	167,83	138,22	108,60	78,98	49,36	19,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI164	Refection peinture chambre	m²	7	0	15%	658,38	559,62	460,87	362,11	263,35	164,60	65,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI165	Refection peinture séjour	m²	7	0	15%	1044,13	887,51	730,89	574,27	417,65	261,03	104,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI166	Refection peinture dégagement	m²	7	0	15%	545,26	463,47	381,68	299,89	218,10	136,32	54,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI171	Peinture Avec toile de verre cuisine	m²	7	0	15%	590,61	502,02	413,43	324,84	236,24	147,65	59,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI172	Peinture Avec toile de verre salle de bains	m²	7	0	15%	405,69	344,84	283,98	223,13	163,28	101,42	40,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PEI173	Peinture Avec toile de verre WC	m²	7	0	15%	195,32	166,02	136,72	107,43	78,13	48,83	19,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PEI211	Refection PP vinyleque 120 gr/m2 Plats pièce	m²	7	0	15%	195,32	166,02	136,72	107,43	78,13	48,83	19,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
PEI212	Refection PP vinyleque 120 gr/m2 Piece standard	m²	7	0	15%	220,81	187,69	154,57	121,45	88,32	55,20	22,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI213	Refection PP vinyleque 120 gr/m2 Grand piece	m²	7	0	15%	441,91	375,62	309,34	243,05	176,76	110,48	44,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI214	Decoupage de papier peint avec enduit et ponçage	m²	7	0	15%	736,5	626,03	515,55	405,08	294,60	184,13	73,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI222	Papier Peint 120 gr/m2 variable	m²	7	0	15%	3,5	4,68	3,68	3,03	2,20	1,38	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI223	Papier Peint 130 gr/m2 variable	m²	7	0	15%	9,07	7,71	6,35	4,99	3,63	2,27	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI224	Papier Peint 150 gr/m2 variable	m²	7	0	15%	10,28	8,74	7,20	5,65	4,11	2,57	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI204	Peinture Sur toile de verre Peinture sur Pâleur	m²	7	0	15%	11,26	9,57	7,88	6,19	4,50	2,82	1,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI301	Peinture Sur toile de verre Fenos verticales	m²	7	0	15%	9,31	8,33	7,33	6,36	5,39	4,41	3,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI302	Peinture Sur toile de verre Peinture sur Pâleur	m²	7	0	15%	8,51	7,23	5,96	4,68	3,40	2,13	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI303	Peinture Sur toile de verre Cuisine	m²	7	0	15%	579,48	492,56	405,64	318,71	231,79	144,87	57,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI304	Peinture Sur toile de verre Salle de bains	m²	7	0	15%	402,42	342,06	281,69	221,33	161,97	100,61	40,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI305	Peinture Sur toile de verre WC	m²	7	0	15%	193,17	164,19	135,22	106,24	77,27	48,29	19,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PEI108	Tou non rebouché ou mal rebouché	u	NON	0	0%	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65		
	Bouchage de trou max 150x150	u	NON	0	0%	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47	45,47		

RETEVEMENT DE SOL / FAIENCE

Sous-famille	Codification	Composants	U	DUREE	FRANCHISE	ASAATTEME	INDENNITE																									
parquet	SOL.113	Ponçage mécanique de parquet	m²	7	0	15%	28,4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20					
Nettoyage et vérification de parquet bois	SOL.116		m²	7	0	15%	32,11	22,44	18,48	14,52	10,56	6,60	2,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Nettoyage, ponçage, vérification de marches et contremarches bois	SOL.114		m²	7	0	15%	40,96	27,29	22,48	17,66	12,84	8,03	3,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Réparation de parquet bois 1/2 planches	SOL.244		m²	7	0	15%	40,96	42,47	34,97	27,48	19,98	12,49	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Parquet stratifié	SOL.245		m²	20	0	5%	30,68	28,15	27,61	26,08	24,54	23,01	21,48	19,94	18,41	16,87	15,34	13,81	12,27	10,74	9,20	7,67	6,14	4,60	3,07	1,53	0,00	0,00				
Parquet bois assouli	SOL.246		m²	20	0	5%	44,19	41,93	39,74	37,54	35,33	33,12	30,91	28,70	26,50	24,29	22,08	19,87	17,66	15,46	13,25	11,04	8,83	6,62	4,42	2,21	0,00	0,00				
Barre de sol parquet	SOL.247		m	20	0	5%	18,85	17,91	16,97	16,02	15,08	14,14	13,20	12,25	11,31	10,37	9,43	8,48	7,54	6,60	5,66	4,71	3,77	2,83	1,89	0,94	0,00	0,00				
Quart de rond / moule pour parquet	SOL.248		m	20	0	5%	14,2	13,49	12,78	12,07	11,36	10,65	9,94	9,23	8,52	7,81	7,10	6,39	5,68	4,97	4,26	3,55	2,84	2,13	1,42	0,71	0,00	0,00				
Fourniture et pose de parquet bois flottant	SOL.249		m²	20	0	5%	23,19	22,03	20,87	19,71	18,55	17,39	16,23	15,07	13,91	12,75	11,60	10,44	9,28	8,12	6,96	5,80	4,64	3,48	2,32	1,16	0,00	0,00				
Remplacement parquet flottant	SOL.250		m²	20	0	5%	123,38	117,21	111,04	104,87	98,70	92,54	86,37	80,20	74,03	67,86	61,69	55,52	49,35	43,18	37,01	30,85	24,68	18,51	12,34	6,17	0,00	0,00	0,00			
Revetement agulé en kis	SOL.141		m²	7	0	15%	27,2	134,16	127,10	120,04	112,98	105,92	98,85	91,79	84,73	77,67	70,61	63,55	56,49	49,43	42,37	35,31	28,24	21,18	14,12	7,06	0,00	0,00	0,00			
Revetement de sol / Moquette	SOL.171	Peinture en PVC	m	12	0	9%	7,92	7,21	6,49	5,78	5,07	4,36	3,64	2,93	2,22	1,50	0,79	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Barre de sol collée	SOL.172		m	12	0	9%	9,06	8,24	7,43	6,61	5,80	4,98	4,17	3,35	2,54	1,72	0,91	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Revetement vinyle en dalles UZSP2	SOL.151		m²	12	0	9%	10,19	9,27	8,36	7,44	6,52	5,60	4,69	3,77	2,85	1,94	1,02	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Dalle vinyle 30 x 30	SOL.158		u	12	0	9%	33,95	30,89	27,84	24,78	21,73	18,67	15,62	12,56	9,51	6,45	3,40	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Revetement vinyle en kis UZSP2	SOL.161		m²	12	0	9%	13,58	12,36	11,14	9,91	8,69	7,47	6,25	5,02	3,80	2,58	1,36	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Dépose et évacuation carrelage existant au m²	SOL.211		m²	20	0	5%	35,69	28,84	25,99	23,13	20,28	17,43	14,58	11,73	8,87	6,02	3,17	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Préparation du support au m²	SOL.215		m²	20	0	5%	17,49	16,62	15,74	14,87	13,99	13,12	12,24	11,37	10,49	9,62	8,75	7,87	7,00	6,12	5,25	4,37	3,50	2,62	1,75	0,87	0,00	0,00	0,00	0,00		
Carrelage compris toute sujétions au m²	SOL.219		m²	20	0	5%	56,36	53,54	50,72	47,91	45,09	42,27	39,45	36,63	33,82	31,00	28,18	25,36	22,54	19,73	16,91	14,09	11,27	8,45	5,64	2,82	0,00	0,00	0,00	0,00		
Poses et évacuation plinthes existantes au m	SOL.223		m	20	0	5%	7,15	6,79	6,44	6,08	5,72	5,36	5,01	4,65	4,29	3,93	3,58	3,22	2,86	2,50	2,15	1,79	1,43	1,07	0,72	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00		
Plinthes (assorties au carrelage) au m	SOL.227		m	20	0	5%	17,49	16,62	15,74	14,87	13,99	13,12	12,24	11,37	10,49	9,62	8,75	7,87	7,00	6,12	5,25	4,37	3,50	2,62	1,75	0,87	0,00	0,00	0,00	0,00		
Faïence blanche type (1515.30.40.25.40) - ce démolition existante	FAI.01		m²	20	0	5%	82,92	78,77	74,63	70,48	66,34	62,19	58,04	53,90	49,75	45,61	41,46	37,31	33,17	29,02	24,88	20,73	16,58	12,44	8,29	4,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Faïence blanche type (1515.30.40.25.40) - ce démolition existante	FAI.02		m²	20	0	5%	82,92	78,77	74,63	70,48	66,34	62,19	58,04	53,90	49,75	45,61	41,46	37,31	33,17	29,02	24,88	20,73	16,58	12,44	8,29	4,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Faïence couleur type (1515.30.40.25.40)	FAI.03		m²	20	0	5%	82,92	78,77	74,63	70,48	66,34	62,19	58,04	53,90	49,75	45,61	41,46	37,31	33,17	29,02	24,88	20,73	16,58	12,44	8,29	4,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Remplacement ponctuel de faïence 108x108	FAI.04		m²	20	0	5%	67,24	63,88	60,52	57,15	53,79	50,43	47,07	43,71	40,34	36,98	33,62	30,26	26,90	23,53	20,17	16,81	13,45	10,09	6,72	3,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Faïence couleur type (1515.30.40.25.40)	FAI.05		m²	20	0	5%	82,92	78,77	74,63	70,48	66,34	62,19	58,04	53,90	49,75	45,61	41,46	37,31	33,17	29,02	24,88	20,73	16,58	12,44	8,29	4,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Remplacement ponctuel de faïence 150x150	FAI.06		m²	20	0	5%	13,46	12,79	12,11	11,44	10,77	10,10	9,42	8,75	8,08	7,40	6,73	6,06	5,38	4,71	4,04	3,37	2,69	2,02	1,35	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Faïence 20 x 20 blanche	FAI.07		m²	20	0	5%	72,02	68,42	64,82	61,22	57,62	54,02	50,41	46,81	43,21	39,61	36,01	32,41	28,81	25,21	21,61	18,01	14,40	10,80	7,20	3,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Faïence 20 x 20 couleur	FAI.08		m²	20	0	5%	77,91	74,01	70,12	66,22	62,33	58,43	54,54	50,64	46,75	42,85	38,96	35,06	31,16	27,27	23,37	19,48	15,58	11,69	7,79	3,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rédaction de tablette comptés passées pour laignone	FAI.09		m²	20	0	5%	123,68	117,50	111,31	105,13	98,94	92,76	86,58	80,39	74,21	68,02	61,84	55,66	49,47	43,29	37,10	30,92	24,74	18,55	12,37	6,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Habillage faïence sur carreau plinthe au panneau wodi + trappe	FAI.10		m²	20	0	5%	198,57	177,24	167,91	158,58	149,26	139,93	130,60	121,27	111,94	102,61	93,29	83,96	74,63	65,30	55,97	46,64	37,31	27,99	18,66	9,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Léid couleur	FAI.11		m	20	0	5%	29,45	28,45	27,90	26,95	24,80	23,25	21,70	20,15	18,60	17,05	15,50	13,95	12,40	10,85	9,30	7,75	6,20	4,65	3,10	1,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Léid blanc	FAI.12		m	20	0	5%	20,64	25,31	23,98	22,64	21,31	19,98	18,65	17,32	15,98	14,65	13,32	11,99	10,66	9,32	7,99	6,66	5,33	4,00	2,66	1,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

NETTOYAGE / ENTRETIEN EXTERIEUR

Sous-famille	Catégorie	Composants	U	DUREE	FRANCHISE	AGATTEREN 1 ANNEE	INDICATEUR FORPANT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
Entretien extérieur	NET201	Nettoyage et entretien de sol carrelé, granito	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14			
	NET202	Décapage et nettoyage de sol (vry)	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14	2,14			
	NET203	Nettoyage de moquette	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	4,2	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20		
	NET204	Nettoyage de balancel murale	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32		
	NET205	Lissage de peinture murs et plafonds	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28		
	NET206	Lissage de porte et d'hublot	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	4,1	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	
	NET207	Nettoyage de vitre	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26		
	NET208	Nettoyage WC	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	
	NET209	Nettoyage linoleo	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	2,5	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	
	NET210	Nettoyage bagnoire	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63
Nettoyage	NET211	Nettoyage évier	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63		
	NET212	Nettoyage douche	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	3,28	
	NET214	Nettoyage cuisine complète	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	5,71	
	NET215	Nettoyage des bouches d'entrée ou d'extraction d'air d'un logement	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	65,25	
	NET216	Nettoyage de table aspirante et remplacement du filtre	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	5,72	
	NET217	Nettoyage des oculations	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79
	NET218	Nettoyage complet logt 11	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	
	NET219	Nettoyage complet logt 12	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	106,02	
	NET220	Nettoyage complet logt 13	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	130,49	
	NET221	Nettoyage complet logt 14	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	159,85	
NET222	Nettoyage complet logt 15	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36	228,36		
NET223	Nettoyage complet logt 16	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	252,82	
NET224	Nettoyage complet logt 17	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	277,28	
NET225	Nettoyage complet logt 18	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	293,36	
NET226	La pièce supplémentaire (chambre 9 (10 m <sup>2</sup> )) y compris son dévignement	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46	86,46		
NET227	Ramassage de conduits se lunde (2 m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51		
NET228	Débaras de cave ou box	m <sup>3</sup>	NON	NON	NON	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79	40,79		
NET229	Désinsectisation de logement	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	
NET230	Remise en état jardin privat	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27		
COU04	Nettoyage gouttières et évier sans évacuation	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79		
NET230	Désinsecter garage individuel	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57	50,57		
NET107	Curaige toise sapin	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	285,43	
NET108	Taille des toises	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	14,41	
NET109	Nettoyage dalles sur plots de terrasses	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58	4,58		
NET113	Nettoyage huile repandaire parking	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40		
MIN107	REP culture extérieure	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47	75,47		
MIN108	REP portillon clôture	m <sup>2</sup>	NON	NON	NON	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5		

## Annexe 9

# Liste des réparations locatives – Décret n° 87-712 du 26 août 1987

---

### 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

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre 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.

### Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

#### I. - Parties extérieures 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) 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

**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.**

**Pièces annexes :**

Etat des risques et pollutions (E.R.P.) incluant le(s) Plan(s) d'Exposition au Bruit (P.E.B.)

Diagnostic performance énergétique (D.P.E.)

Notice d'information (décret n°2015-587 du 29 mai 2015)

Règlement intérieur

Livret d'accueil locataire

Flyer toutes mes aides

Guide d'entretien du logement

Flyer extranet de pré-ouverture de compte

Accord collectif portant sur les modalités d'application de la vétusté lors de l'état des lieux

Lorsque la signature du contrat de location est électronique, les parties au présent contrat apposent leur signature électronique matérialisée en fin de contrat.  
Conformément à la réglementation applicable et en application des dispositions de l'article 1367 du Code civil, la signature électronique consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec le contrat auquel elle s'attache.  
Chaque partie au contrat de location reconnaît avoir reçu une copie électronique du présent contrat.  
Les parties au contrat de location donnent mandat au bailleur de conserver une copie électronique sécurisée du présent contrat.