ACCORD RELATIF A LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT DES ETATS DES LIEUX ET AUX REPARATIONS LOCATIVES

ACCORD RELATIF A LA PROCEDURE D'ETABLISSEMENT DES ETATS DES LIEUX ET AUX REPARATIONS LOCATIVES

Entre :

L'OPH de la CAPB - ***HABITAT SUD ATLANTIC***

représenté par Monsieur Jean ELHUYAR en qualité de Directeur Général,

d'une part,

Et :

Les associations représentatives des locataires siégeant au Conseil d'administration d'**HABITAT SUD ATLANTIC** ci-après répertoriées :

- **AFOC** (Association Force Ouvrière Consommateurs) représentée par M. Hervé Larrouquère
- **CLCV - CDL** (Comité de défense des Locataires) représenté par M. Serge Darnauthandy
- **CSF** (Confédération Syndicale des Familles) représentée par Mme Maïder Jaureguiberry
- **CNL** (Confédération Nationale du Logement) représentée par M. René Millaut
- **FLC-Adéïc** (Fédération des locataires et des Consommateurs) représentée par M. Roger Kubler

d'autre part,

Article 1 - Objet de l'accord

Le présent accord est le fruit de la concertation entre Habitat Sud Atlantic et les associations représentatives des locataires. Il émane de plusieurs séances de travail organisées entre le mois de **juin 2017 et avril 2018**.

Il a pour objet de définir pour l'ensemble du patrimoine d'Habitat Sud Atlantic :

- ✓ les règles de fonctionnement applicable à la procédure d'état des lieux (entrants, visites conseil et des sortants),
- ✓ les notions de vétusté et de dégradation,
- ✓ la grille vétusté pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement,
- ✓ les modalités de calcul du montant des réparations locatives,

Il est rappelé que ce protocole ne peut aller à l'encontre des dispositions d'ordre public, législatives et réglementaires.

Article 2 - Etablissement des états de lieux

L'établissement de l'état des lieux est obligatoire (article 3 de la loi du 6 juillet 1989), lors de l'entrée et de la sortie du logement. Ils doivent être effectués contradictoirement.

JC

Les états des lieux d'entrée, la visite conseil et l'état des lieux de sortie sont établis et sous forme dématérialisés.

Habitat Sud Atlantic s'engage à rédiger clairement et lisiblement ses états des lieux selon les définitions suivantes :

- Etat neuf
- Bon état
- Etat d'usage
- Mauvais état

2.1 L'état des lieux entrant

Il est rappelé que la signature des baux est réalisée en agence par les Assistantes de gestion qui, outre la remise du livret d'accueil, ont pour mission d'expliquer les droits et obligations du bailleur et du locataire.

L'état des lieux du logement est assuré par le gardien ou le responsable de secteur.

Le représentant **d'Habitat Sud Atlantic** devra au cours de son intervention :

- établir un descriptif précis de l'état des pièces et équipements qui composent le logement;
- répondre aux interrogations du locataire avec des informations précises sur les commodités, services, associations... ;
- expliquer dans un langage clair et adapté le fonctionnement des équipements et les bons conseils pour l'entretien courant du logement ;

Le locataire entrant dispose d'un délai de **20 jours, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée**, pour signaler, par lettre recommandée avec A.R., les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de son établissement.

2.2 La visite conseil

Pendant la période courant entre l'enregistrement de l'accusé de réception du préavis de départ et au plus tard quinze jours avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, **Habitat Sud Atlantic** s'engage à proposer au locataire « sortant » des conseils afin que ce dernier puisse restituer son logement dans des conditions optimales.

Ces conseils prendront la forme :

- de conseils techniques sur les travaux recommandés pour restituer un logement en bon état et sur le montant des indemnités appliquées s'ils ne sont pas effectués par les locataires,
- d'une visite conseil du logement, proposée systématiquement au locataire à réception de son préavis de départ, durant laquelle « un pré-état des lieux » chiffré est réalisé par un représentant **d'Habitat sud Atlantic.**

Il est rappelé que les démarches de « visite conseil » ne peuvent, en aucun cas, avoir valeur contractuelle. En effet, elles sont effectuées dans un logement occupé : en présence de mobilier, certaines dégradations peuvent restées cachées. En outre, les détériorations peuvent survenir entre la date de cette visite et la date de l'état des lieux, notamment à l'occasion de déménagement.

SD MJ

JL

Il est également précisé que dans le cadre d'une instruction d'une demande d'échange de logement, le rapport de pré-visite est un élément pris en compte par la Commission d' Attribution des Logements pour éventuellement conditionner l'échange à une remise en état du logement libéré.

2.3 L'état des lieux sortant

Il est effectué à la restitution des clés et dans un logement vide (annexes comprises : caves, garages, etc.) dans de bonnes conditions d'éclairement par des représentants **d'Habitat Sud Atlantic.**

A l'issue, le locataire devra remettre l'ensemble des clés, émetteur du logement et des annexes ;

Un état des frais est remis au locataire après signature de l'état des lieux qui reprend l'ensemble des réparations et le montant facturé.

Il est rappelé que le locataire peut se faire représenter par toute personne de son choix en informant préalablement le bailleur des noms et prénoms de la personne choisie. Le représentant devra présenter des pièces justifiant de son identité.

En cas d'impossibilité pour le bailleur de faire réaliser l'état des lieux de sortie avec locataire, celui-ci pourra, après avoir adressé un courrier en recommandé avec accusé réception, diligenter un huissier pour établir un constat, et ce, au frais du locataire.

L'état des lieux de sortie est établi en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée.

Article 3 Principaux termes employés pour une définition commune

Lors de son départ, le locataire est tenu de rendre les locaux en bon état de réparations locatives.

Constituent 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 figurant en annexe au décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Le locataire est entièrement responsables des dégradations de la chose louée qui proviennent de sa faute, que cette faute consiste en des actes de vandalisme, en un usage anormal parce que non conforme à la destination de la chose louée sans l'autorisation expresse du propriétaire ou en un défaut d'entretien. Il est ainsi responsable des transformations effectuées sans autorisation.

3.1L'usage normal

Un usage normal est un usage dont le degré d'usure correspond à l'ancienneté de l'installation.

La vétusté est une conséquence de l'usage normal du logement.

Il est rappelé que le locataire est tenu à un entretien permanent de son logement ;

3.2 L'usage anormal

Il s'agit d'une usure accélérée du logement et de ses équipements. Les détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille

(annexe 1), à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute d'Habitat Sud Atlantic ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Le cout de la remise en état, imputé au locataire, est donc minoré par un abattement tenant compte de la durée de vie théorique, de la période de franchise et de l'âge des équipements et des matériaux concernés.

- **Franchise :** Pendant les premières années d'utilisation normale, les équipements ne doivent pas subir de détérioration. Cette période est donc neutralisée. Le coût de la remise en état des équipements ou matériaux est à la charge entière du locataire.

- **Quote-part résiduelle :** Il s'agit d'une participation financière que le bailleur est en droit d'exiger pour le remplacement d'un équipement ou matériau ayant dépassé sa durée de vie théorique mais devenu défectueux.

3.3 Dégradations volontaires

Les dégradations volontaires et délibérées, les détériorations pour actes de vandalisme entraînent la non-prise en compte de la vétusté. **Le coût de la remise en état est intégralement à la charge du locataire sortant sans minoration de coût pour vétusté.**

Elles peuvent être illustrées de la manière suivante :

- les frais de remise en état consécutif à un défaut de propreté et d'hygiène
  Exemples :
  - lessivage de peinture en cas de traces de graisse, tâches, salissures,
  - nettoyage des bouches de ventilation (naturelle ou VMC),
  - nettoyage des sols plastiques en cas de tâches,
  - débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, y compris les annexes,
  - détartrage de la cuvette WC,
  - nettoyage des appareils sanitaires,

- les conséquences d'un usage abusif caractérisé :
  - Pour les revêtements de sol : marque de brûlure, sol arraché, coupé, dalles poinçonnées ou absentes,
  - Pour les peintures et papiers peints : papiers peints arrachés, déchirés, crayonnés, murs avec de nombreux trous non bouchés,
  - Pour les menuiseries : portes placard cassées, portes de distribution détériorées
  - Pour les appareils sanitaires
  - Pour l'installation électrique : interrupteurs, prise arrachése, cordon d'interphone arraché.
  - Vitrerie brisée, fêlée ou avec impact.
  - Equipements locatifs GAZ (raccords/flexibles/bouchons e branchement etc....)

- les locaux ayant fait l'objet de transformations sans l'accord du bailleur,

- le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire,

- défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé par l'assurance;

- défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre non déclaré et pour lequel il est responsable.

Article 4- Application des abattements pour vétusté

Les abattements pour vétusté sont applicables aux dégradations commises par le locataire sortant pendant la période comprise entre l'entrée dans les lieux jusqu'à l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les éléments auxquels s'appliquent les abattements pour vétusté sont ceux mentionnés au tableau en annexe 1. Ils sont donc calculés en fonction de l'âge des éléments concernés.

Article 5 - Bilan

Un bilan, portant sur les sommes réclamées aux locataires, au titre des réparations locatives lors de leur départ, est établi chaque année par **Habitat Sud Atlantic.**

Ce bilan est porté à la connaissance du Conseil de Concertation Locative et du Conseil d'Administration.

Les parties signataires conviennent, si besoin, de rencontres périodiques afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les éventuelles difficultés d'application.

L'initiative de ces rencontres appartient à l'une ou l'autre des parties signataires.

Article 6 - Durée, révision et dénonciation

Le présent protocole est conclu pour une durée de 2 ans
A l'issue de cette période, et à défaut de dénonciation par Habitat Sud Atlantic ou par deux associations représentants les locataires signataires (dénonciation qui devra être précédée d'un préavis de 3 mois avant la date anniversaire de sa date d'application), il sera reconduit par tacite reconduction.

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

Il ne devient caduc que si Habitat Sud Atlantic ou la majorité des associations représentatives de locataires s'en retirent.

Il prend effet à compter du 1er janvier 2019.

Article 7- Information du locataire

Habitat Sud Atlantic informera tous les locataires de la signature du présent accord et de la possibilité d'en obtenir un exemplaire sur simple demande.

Le présent accord sera publié sur le site Internet **d'Habitat Sud Atlantic.**

Un exemplaire de l'accord sera remis à chaque nouveau locataire lors de la signature de son nouveau bail en agence.

Une fiche de conseils pratiques pour la remise en état des logements sera adressée au locataire sortant en même temps que l'accusé réception de la lettre de congé.

Fait à Bayonne, le 14 septembre 2018

Pour Habitat Sud Atlantic

Le Directeur Général

Jean ELHUYAR

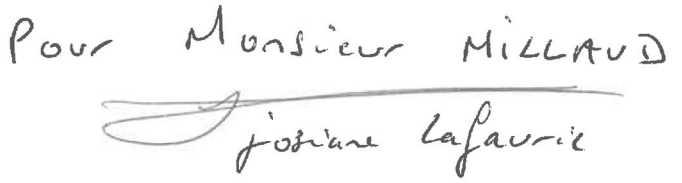
Pour les associations de Locataires

- **AFOC** (Association Force Ouvrière Consommateurs) représentée par M. Hervé Larrouquère

- **CLCV - CDL** (Comité de défense des Locataires) représenté par M. Serge Darnauthandy

- **CSF** (Confédération Syndicale des Familles) représentée par Mme Maïder Jaureguiberry

- **CNL** (Confédération Nationale du Logement) représentée par M. René Millaut



- **FLC-Adéïc** (Fédération des locataires et des Consommateurs) représentée par M. Roger Kubler

ACCORD SUR LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX

ANNEXE 1 : GRILLE DE VETUSTE

Application pour un usage anormal uniquement

EQUIPEMENTS	Durée de vie	Franchise	% Abattement par année	Quote-part résiduelle
Revêtement des sols et murs, gros œuvre :				
- Faïence	25 ans	3 ans	9%	5%
- Revêtement de sol PVC	10 ans	2 ans	15%	5%
- Plancher bois	20 ans	2 ans	15%	5%
- Peinture, papier peint	7 ans	2 ans	21%	5%
Menuiserie :				
- Portes bois	25 ans	2 ans	11%	5%
- Portes PVC	25 ans	3 ans	11%	5%
- Tablier baignoire menuiserie	20 ans	3 ans	11%	5%
- Portes sur placards bois ou type KZ	20 ans	3 ans	10%	5%
- Ensemble, portes ou panneau meubles sous évier	15 ans	3 ans	11%	5%
Plomberie - sanitaire :				
- Cuvette WC, bidet, lavabo, parois de douche	25 ans	3 ans	9%	5%
- Réservoir de chasse	25 ans	3 ans	9%	5%
- Baignoire, bac à douche	25 ans	3 ans	9%	5%
- Evier	15 ans	2 ans	11%	5%
Chauffage - Production d'eau chaude :				
- Robinetterie de radiateur	15 ans	3 ans	11%	5%
- Robinetterie thermostatique	10 ans	3 ans	16%	5%
- Radiateur fonte/acier	25 ans	3 ans	9%	5%
- Convecteur électrique	15 ans	2 ans	11%	5%
Quincaillerie et petit matériel :				
- Huisserie, quincaillerie serrure	10 ans	2 ans	15%	5%
- Quincaillerie murale électrique	15 ans	2 ans	12%	5%
- Quincaillerie Sanitaire plomberie	15 ans	2 ans	12%	5%

ANNEXE 2

Termes recommandés pour la rédaction des états des lieux

	USAGE NORMAL OU VICE DE CONSTRUCTION	USAGE ANORMAL Détérioration involontaire du locataire dont la remise en état ne nécessite pas le remplacement complet de l'équipement	**Dégradation volontaire ou perte dont la remise en état nécessite le remplacement complet de l'équipement**
Portes - Entrée - Intérieure	Targette ou chainette Poignée plastique cassée	Judas déposé - Verrou bloqué, serrure bloquée Poignée démontée Plaque de propreté à refixer	Porte cassée, trouée, défoncée, enlevée Serrure arrachée Poignées + plaques de propreté cassées Paumelles arrachées Clés perdues
Sols Parquets ; dalles ; revêtement plastique. Tapis aiguilleté	Quelques lames ou quelques dalles, rayées, tachées Usure provoquée par passage habituel Quelques taches	Carreaux, lames, dalles thermoplastiques Cassés, arrachés, brûlés Taches importantes	Revêtement enlevé en totalité Parquet arraché ou détruit
Plafonds	Fissuré terni Enduit décollé Enduit écaillé	Trance de coups, tache, sauf moisissures (assimilable à un vice de construction)	Peinture mal effectuée
Parois, boiserie, peinture	Trous de cheville sur les parois Peinture écaillée, ternie, fanée Trace au-dessus des radiateurs ou des convecteurs	Sale, taches à l'exception des moisissures (infiltrations)	Traces sur les murs Peinture mal effectuée
Tapisserie	Fanée, marques de meubles, tableaux, tachée autour des interrupteurs meubles, petit accroc (ne nécessitant pas le changement d'un lé), trace au-dessus des radiateurs ou convecteurs	Autres taches, sauf moisissures assimilables à un vice de construction Déchirure	Arrachée en totalité Déchirure sur tous les murs Papier mal posé
Revêtement épais - Enduit mural - Plastique collé - Plinthe et faïence murale	Ecaillée Cloqué, décollé par vice de construction Ebréchée, fendue, fêlée, trous de chevilles dans la limite de 15.	Rayé	Revêtement mal posé Revêtement déchiré en totalité Faïence mal posée, décollée, +50% de carreaux cassés

Equipement - Boîte aux lettres (équipement extérieur généralement scellé)		Serrure détériorée, bloquée	Boîte aux lettres cassée Serrure enlevée, clés perdues
Prises - Téléphone et TV (en général) - Interrupteur	Cache fendus, jaunis	Eléments refixés	Prises cassées ou enlevées
Electricité	Si des aménagements ont été apportés, ils doivent avoir obtenu l'accord du bailleur. A défaut, le locataire doit les démonter sur simple demande du bailleur. S'ils ont obtenu l'accord du bailleur, ils doivent être conformes et demeurent sa propriété.		Si installation non conforme ou réalisée sans accord du propriétaire
Plomberie - Sanitaire	Ebréché, fendu (si utilisation non compromise) descellé	Ebréché, fendu (si élément inutilisable)	Elément cassé ou enlevé Installation non conforme
Tuyauterie	Equipement descellé, fuite Fixation défectueuse		
Chauffage (Radiateurs/convecteurs) Tuyauterie apparente Ventilation (haute ou basse)	Fixation défectueuse		Equipement cassé ou enlevé

Ce document sous-entend que :

1) **Le locataire a correctement exécuté en cours de contrat les réparations locatives qui sont mises à charge par décret, et a effectué un bon entretien propreté.**

2) **Soit prise en compte la NOTION D'AGE de l'équipement concerné et la durée d'occupation du logement par les locataires successifs**

ANNEXE 3

Décret du 26 aout 1987 - N° 87-712

Article 1er

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.

Annexes

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.

ANNEXE 4

Loi du 6 juillet 1989 - Articles 6 et 7

ARTICLE 6

- Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12

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, 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.

ARTICLE 7

Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale 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 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 quatre 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.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.