

**ACCORD COLLECTIF DE LOCATION
PORTANT SUR LA PROCEDURE
D'ETABLISSEMENT DES ETATS DES LIEUX, DES
REPARATIONS LOCATIVES ET DE
L'APPLICATION DE LA VETUSTE**

Entre

La Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort (SEMIE DE NIORT), Société à Conseil d'administration dont le siège social est situé 1 rue Suzanne Lacore à Niort, représentée par Monsieur Cyril GILLARD, Directeur Général agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 5 mars 2021 ci-après désignée « Bailleur », ou la « SEMIE »,

D'une part,

Et

Les administrateurs élus sur la liste UNLI, représentants des locataires :

- Mme Liliane GUIGNARD
- M. Michel GAVRILOFF

Le représentant des Associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

- M. Alexandre GUILLEMAUD - UNLI

D'autre part,

PREAMBULE

1. Base légale et Objet du présent Accord

Le présent accord est conclu entre la SEMIE de Niort, les représentants des locataires et le représentant des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, en application de l'article 42 de la loi 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, modifié par l'article 13 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Cet accord vise à simplifier les relations entre la SEMIE et les locataires/résidents en clarifiant les procédures de traitement des pré-visites, états des lieux sortants, permettant de mieux définir les modalités de facturation des frais de remise en état des logements.

Cet accord repose sur l'intérêt partagé des locataires/résidents et du bailleur, afin que la phase de résiliation des liens contractuels, lors du départ du logement, se déroule dans des conditions optimales. Cela nécessite un partage clair des droits et obligations respectives des deux parties, accompagné d'une procédure détaillée pour l'exploitation des constats contradictoires établis lors des états des lieux d'entrée et de sortie.

LG 2 D-6

CG AB

La grille d'abattements pour vétusté, incluse dans cet accord, améliore l'efficacité, la clarté et la transparence des relations contractuelles.

Cette grille de référence est également utilisée pour les réparations locatives effectuées par le bailleur en cours de vie du bail, dans le cadre d'interventions techniques liées à un usage anormal du logement.

L'accord est étendu à l'intégralité des logements du parc locatif de la SEMIE.

Les dispositions du présent accord ne sauraient se substituer aux obligations du bail et à la réglementation en vigueur.

Le présent accord collectif a été soumis en Conseil d'Administration de la SEMIE le 27 juin 2025.

2. Obligations des parties

2.1 - Du bailleur

La SEMIE s'oblige à :

- Remettre au locataire/résident un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- Délivrer au locataire/résident un logement en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés au contrat de location/d'occupation doivent être en bon état de fonctionnement et d'entretien ;
- Entretenir les locaux en état de servir l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des choses louées ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible de son logement.

2.2 - Du locataire/résident

Le locataire/résident est 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 aient 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 par lui-même dans le logement ;
- 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'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- De maintenir le logement en bon état de propreté et d'hygiène. Le locataire/résident est tenu d'effectuer régulièrement le nettoyage du logement et de veiller à ce que les installations sanitaires et autres équipements soient maintenus en bon état de salubrité ;
- Il doit veiller à ce que les ordures ménagères et autres déchets soient évacués de manière appropriée, conformément aux prescriptions en vigueur, afin de ne pas compromettre la propreté et l'hygiène des lieux loués et de leurs abords ;
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire/résident, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire/résident ne puisse se prévaloir d'une indemnisation au titre des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger immédiatement, aux frais du locataire, la remise des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- De prendre et renouveler chaque année son assurance multirisques habitation et signaler tout dommage dès qu'il le constate auprès de son assurance. De même, il doit prévenir par écrit le bailleur.

En conclusion des travaux de concertation entre les parties, des agréments reçus par l'association des représentants des locataires et le Conseil d'Administration de la SEMIE, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - L'état des lieux

L'établissement d'un état des lieux entrant ou sortant, contradictoire, est systématiquement réalisé.

L'état des lieux peut être établi sur support papier en double exemplaire ou document électronique remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties, il n'est valable qu'à partir du moment où il est signé par l'ensemble des parties.

L'état des lieux est un procès-verbal contradictoire réalisé obligatoirement en présence des parties, consignait la description détaillée de l'état du logement (et parties annexes le cas échéant), libre de toute occupation, contenant les seuls mobiliers ou équipements mentionnés au contrat de location/d'occupation dont le locataire/résident a la jouissance exclusive, et dresse le constat de leur état de conservation.

Les états des lieux entrant et sortant font également mention des relevés d'index des compteurs (d'eau, d'électricité, de gaz, de sous-comptages...).

Le locataire/résident et le bailleur doivent mentionner, dans l'état des lieux d'entrée, les équipements du logement constatés comme manquants (ex : porte, poignée de

LG 4 17-6
CG AB

porte, prise, etc.). Si des travaux doivent être effectués après l'entrée dans les lieux, ils doivent être expressément consignés dans l'état des lieux et/ou le bail.

Une fois réalisés, les travaux peuvent faire l'objet d'un avenant à l'état des lieux entrant, en fonction de leur nature.

Le locataire/résident entrant disposera d'un délai de 10 jours à compter de la date d'établissement de l'état des lieux, pour notifier au bailleur par écrit les anomalies non-visibles ou de fonctionnement qui n'auraient pas été décelées lors de l'état des lieux.

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.

Passé ces délais, l'état des lieux est définitif.

Un constat d'état des lieux est établi contradictoirement en fin de bail entre le locataire/résident sortant et le bailleur, le logement devant être libéré par toutes les personnes et vidé de tous meubles non mentionnés à l'état des lieux d'entrée. Toutes les clés sont remises à l'issue de ce constat et le locataire/résident sortant doit obligatoirement faire connaître au bailleur sa nouvelle adresse.

Le locataire/résident ne pouvant assister à l'état des lieux doit se faire représenter par une personne de son choix, dans ce cas, une procuration signée (modèle joint à l'accord) ainsi qu'une copie recto/verso de la pièce d'identité du mandataire désigné seront exigés au plus tard le jour du constat. La signature du mandataire désigné est alors incontestable. En matière juridique, le pouvoir de délégation permet au locataire /résident de transférer son autorité à une tierce personne pour effectuer l'état des lieux à sa place. La signature de l'état des lieux par le tiers désigné par le pouvoir engage juridiquement et pleinement le locataire/résident.

Si l'état des lieux sortant ne peut être établi contradictoirement et/ou amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, les parties ont la faculté de faire établir un état des lieux par un Commissaire de justice dont le coût est fixé par décret en Conseil d'État. Dans un tel cas, les frais sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, quelle que soit la partie à l'initiative de la demande. Les parties sont convoquées par le Commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou accord signé par les parties.

L'état des lieux sortant est comparé avec l'état des lieux entrant par un gestionnaire qualifié. Ce comparatif permet d'établir si le locataire/résident a bien respecté ses obligations d'entretien courant du logement et de ses éléments d'équipements.

Il doit également permettre de constater les éventuelles dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat de location/d'occupation.

Pour les locataires d'un logement familial, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur. Lorsque l'état des lieux de sortie sera conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie est ramené à un mois maximum à compter de la remise des clés par le locataire.

LG 5 176
CG AB-

Le bailleur a le droit de procéder à la déduction des montants impayés par le locataire, à condition que ces sommes soient dûment justifiées conformément aux dispositions du contrat de location et aux législations en vigueur.

Pour les occupants en résidence sociale, le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de quinze jours, à compter de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues à la SEMIE et sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

L'état des lieux ne peut être réalisé ni un samedi, ni un dimanche, ni un jour férié. Il est réalisé dans les plages horaires d'ouverture du bailleur.

Article 2- La visite-conseil

Dès qu'un locataire/résident informe le bailleur qu'il donne congé, un accusé réception précisant la date effective du congé lui est adressé.

Lorsqu'un locataire/résident donne son congé, le bailleur propose une pré-visite pendant le préavis pour informer le locataire/résident sur les aspects essentiels du logement. Cette visite a pour objet d'éclairer le locataire/résident sur les démarches à suivre concernant :

- Une campagne de nettoyage à réaliser ;
- Une première appréciation de la nature des travaux et/ou entretiens à effectuer.

La visite conseil, non obligatoire et éducative, ne constitue pas un engagement juridique. Elle compare l'état des lieux d'entrée pour identifier les réparations à la charge du locataire/résident. L'objectif principal de cette visite est de prévenir et d'informer le locataire/résident sur les éventuelles réparations nécessaires et les responsabilités associées.

Les éléments et désordres cachés peuvent engager le locataire/résident sur des frais plus importants.

Article 3 – Travaux et charges refacturables au locataire/résident, application de la grille de vétusté

A l'issue de l'établissement de l'état des lieux de sortie :

La liste des réparations et travaux faisant objet de la synthèse du comparatif des constats d'état des lieux entrant et sortant, fait l'objet d'un chiffrage de l'indemnité pour réparations locatives.

Les chiffrages sont réalisés en application des bordereaux de prix unitaires fixés par les marchés d'entretien et de maintenance de l'organisme en vigueur, de devis ou de factures d'entreprises lorsque certaines natures de prestations à réaliser l'imposent.

LG 6 n.f
AG
CG

Une fois le chiffrage réalisé, chaque prestation fait l'objet d'un calcul de refacturation au titre de l'application de la grille de vétusté, sauf cas d'exclusions.

Précisions pour les travaux effectués dans le cadre de la vie du bail :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux réparations et interventions effectuées par le bailleur, dans le cadre de travaux relevant de l'application de la vétusté conformément à l'article 1755 du Code civil.

Ainsi, toutes les réparations nécessaires dues à l'usure naturelle des matériaux et équipements du logement, ainsi qu'à des malfaçons, vices de construction, cas fortuits ou de force majeure, sont prises en charge par le bailleur, sans que le locataire/résident ne puisse s'opposer à leur réalisation.

En revanche, lorsque le bailleur intervient pour des réparations ou remises en état du logement en cours de bail liés à un usage anormal ou à une casse/dégradation, lesdites détériorations des équipements et éléments du logement sont à la charge exclusive du locataire/résident, soumis ou non à déduction des abattements forfaitaires prévus par la grille de vétusté, selon leur nature et cause.

Champs d'exclusion des réparations refacturables soumises en application de la grille de vétusté :

Les travaux de réparation suivants, devenus nécessaires à la suite de l'état des lieux de sortie et faisant l'objet d'une commande auprès d'une entreprise afin de rendre le logement dans un état d'usage normal pour la relocation, sont entièrement à la charge du locataire/résident :

- Le remplacement d'éléments d'équipements dégradés volontairement, accidentellement par le locataire/résident est à la charge exclusive de ce dernier sans minoration de coût pour vétusté, y compris pour les éléments ou équipements dont la durée d'appréciation de la vétusté serait dépassée. Entre autres, les dégradations volontaires, les détériorations par actes de vandalisme et les détériorations au-delà d'un usage normal telles que :
 - o Pour les revêtements de sol : marques de brulure, sol arraché, coupé, dalles absentes, ...
 - o Pour les peintures et papiers peints : papiers peints déchirés, arrachés, crayonnés, murs avec de nombreux trous non-bouchés, ...
 - o Pour les menuiseries : portes de placard cassées, manivelle de volet roulant manquante ou cassée, ...
 - o Pour les appareils sanitaires : lavabo fêlé, ...
 - o Pour l'installation électrique : interrupteurs, prises arrachées, cordon d'interphone arraché, ...
 - o Vitrierie brisée, fêlée ou avec impact, ...
 - o Équipement au gaz : raccords, flexibles, robinet et/ou bouchon attenant, ...
 - o (Liste non exhaustive)

LG 7

CG

07-6
AG.

- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés ou installés par le locataire/résident sans l'accord écrit de la SEMIE ;
- En cas de sinistre non déclaré par le locataire/résident (fuite, infiltration, débordement d'appareil) ;
- Les réparations non effectuées suite à un sinistre ayant donné lieu à une indemnisation pour le locataire/résident ;
- Les équipements à la charge du locataire/résident selon ce qui est détaillé dans la plaquette « Guide illustrée des réparations locatives » ;
- Transformation de la chose louée sans autorisation préalable de la SEMIE : création d'une cloison, remplacement du revêtement de sols, aménagement d'une cuisine, d'une terrasse, etc...
- Les dépenses consécutives à un défaut d'entretien et d'hygiène :
 - o Nettoyage du logement par pièce ou en totalité, y compris des sanitaires (évier, baignoire/douche, toilettes) ;
 - o Débouchage des canalisations ;
 - o Désinsectisation ;
 - o Débarras d'objets laissés dans les lieux loués par le locataire/résident sortant, y compris les caves, garages, les emplacements de stationnement et parties communes de la résidence (notamment les locaux poubelles et vélos).
- Lorsque le locataire/résident n'a pas permis, au cours de la période d'occupation, l'accès à son logement aux entreprises prestataires mandatées par le bailleur, ou s'il n'a pas signalé de dysfonctionnement des appareils, le bailleur peut alors lui facturer leurs remplacements sans que soit appliqué un taux de vétusté.

Article 4 – Domaine d'application des abattements pour vétusté

4.1 - Définition de la vétusté

La vétusté s'entend de l'usure liée à l'utilisation normale de la chose louée.

Elle est définie comme étant l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipements dont est constitué le logement (article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

Elle est à la charge du bailleur, tout comme les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (article 1755 du Code civil).

4.2 - Modalité d'application des abattements par vétusté

La grille de vétusté s'applique en cas d'usage anormal, c'est-à-dire en cas d'usure accélérée du logement et de ses équipements. Dans ce cas précis, les détériorations résultant d'une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement sont à la charge du locataire/résident, après déduction des abattements forfaitaires prévus par la grille de vétusté.

LG 8

17 B

CG

AG

Type d'usage	Application grille de vétusté	Prise en charge de la remise en état
Normal	NON	100% bailleur
Anormal	OUI	Locataire/Bailleur
Abusif	NON	100% locataire

- **L'usage normal** correspond au degré d'usure de la chose louée et de ses équipements en prenant en compte l'ancienneté de l'installation.
- **L'usage anormal** correspond à des détériorations prématurées ou évitables, soit à un instant précis, soit dans le temps par négligence ou par défaut d'entretien du logement et de ses équipements.
- **L'usage abusif** s'entend des dégradations commises par le locataire/résident ayant entraînés la mise hors d'usage, la disparition d'un équipement ou qui porte atteinte à l'intégrité du logement, à sa destination ou à la tranquillité des lieux.

Les abattements pour vétusté sont déterminés en fonction de l'âge des éléments concernés, c'est-à-dire de la date d'installation des éléments, en se référant à une durée de vie théorique indiquée sur la grille de vétusté.

La durée de vie s'apprécie en fonction de la date de pose des matériaux ou de mise en service des équipements (construction du logement ou date de mise en location) et non en fonction de la date d'entrée dans les lieux du locataire/résident. Toute année commencée est considérée comme échue pour l'application du taux d'abattement.

Les abattements s'appliquent après une période de franchise, selon les modalités suivantes :

- La période de franchise concerne la ou les premières années de vie d'un équipement. C'est la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté considérant que les équipements en condition d'utilisation normale ne doivent pas subir de dégradations ou de mauvais entretien.
Le remplacement d'un matériel en période de franchise est entièrement à la charge du locataire/résident sauf s'il s'agit d'un problème de malfaçon, de vice de construction ou d'installation défectueuse.
- L'abattement dégressif correspond à l'indemnité de réparation de l'équipement restant à la charge du locataire/résident en fonction de l'âge de l'équipement.
- La quote-part résiduelle s'applique au-delà de la période présumée de vie de l'équipement. En effet, la plupart des matériaux demeure en état de fonctionnement et d'utilisation, et garde ainsi une valeur d'usage. La quote-part résiduelle est donc la partie du coût de remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire/résident au-delà de la durée de vie théorique de cet équipement.

4.3 - Contenu de la grille de vétusté

La grille de vétusté est annexée au présent accord. Elle contient :

- La liste des équipements concernés,
- La durée de vie théorique de l'équipement,
- La durée de la période de franchise,
- Le pourcentage d'abattement pour vétusté par année,
- La quote-part résiduelle.

Article 5 - Indemnité d'immobilisation du logement

Au-delà du montant des réparations locatives, résultant du présent accord, la SEMIE se réserve la possibilité de solliciter (y compris par voie de justice en cas de désaccord par voie amiable) une indemnité de dédommagement au titre de la durée d'immobilisation du logement.

Cette indemnité compense la perte de loyer/redevance résultant de l'impossibilité de relouer immédiatement le logement en raison de la non-exécution des réparations locatives par le locataire/résident sortant.

L'indemnité d'immobilisation est évaluée selon le montant des réparations locatives à effectuer pour la relocation, soit :

- 10 jours pour un montant de réparations locatives compris entre 500 et 1499 euros,
- 21 jours pour un montant de réparations locatives compris entre 1500 et 3000 euros,
- 1 mois de loyer pour un montant de réparations locatives supérieur à 3000 euros.

Calcul du montant de l'indemnité d'immobilisation journalière : loyer ou redevance mensuel charges comprises au dernier indice de révision x 12 mois / 365 jours.

Article 6 – Durée et suivi de l'accord

Le présent accord aura une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction.

Il pourra y être mis fin par le bailleur ou par les représentants de locataires par lettre recommandée avec accusé réception en respectant un préavis d'un an (douze mois). Ce préavis est mis à profit pour renégocier les termes d'un éventuel nouvel accord.

Les parties conviennent de rencontres périodiques et au moins une fois par an pour vérifier l'application dans les faits de l'accord, déceler les difficultés et y apporter les modifications nécessaires.

Toute modification des termes du présent accord se fera par voie d'avenant, sans qu'une modification non essentielle apportée à l'accord ne puisse motiver la qualification d'un nouvel accord, du moment que les termes de l'avenant restent agréés par l'ensemble des parties.

LG

10

076

CG

AB

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

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

- Un exemplaire du présent accord sera remis à tout nouveau locataire/résident en annexe du contrat de location/d'occupation ;
- Un exemplaire du présent accord sera mis en ligne sur le site internet et mis à disposition des locataires/résidents dans les bureaux d'accueil de la SEMIE. Il sera également remis au locataire/résident lors de la visite conseil ;
- Une note d'information sera diffusée à tous les locataires/résidents dès la signature du présent accord.

Les clauses du présent accord s'appliquent aux contrats de location et contrats d'occupation en cours et ceux à venir, à compter du jour de la signature de l'accord.

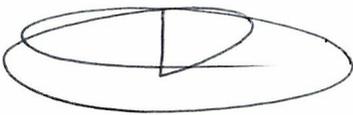
Le présent accord prend effet à compter de sa signature.

Signé en original, en autant d'exemplaires que de parties,

Fait à Niort, le 04.08.2015....

Pour la SEMIE de Niort

Cyril GILLARD, Directeur Général



Les administrateurs élus sur la liste UNLI, représentants des locataires

Liliane GUIGNARD

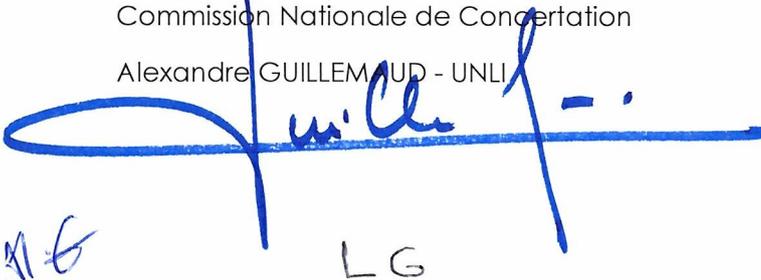


Michel GAVRILOFF



Le représentant des Associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation

Alexandre GUILLEMAUD - UNLI



AG LG

Annexes :

- Annexe n°1 : Grille de vétusté
- Annexe n° 2 – Guide illustré des réparations locatives « Votre habitat Qui répare, qui entretient ? »
- Annexe n° 3 : Modèle de pré-visite
- Annexe n° 4 : Modèle de procuration pour un état des lieux
- Annexe n° 5 : Modèle d'état des lieux

Annexe n° 1 - Grille de vétusté

Forme n° 1 :

Equipements		Durée de vie de l'équipement																																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	30+		
		Pourcentage de facturation restant à la charge du locataire (%)																																
REVETEMENTS MURS-PLAFONDS	Peinture/Papier peints (murs/plafonds)	100	100	85	70	55	40	25	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Faïence murale	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Toile de verre	100	100	100	100	100	100	100	85	70	55	40	25	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Sol Plastique	100	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Sol Carrelage	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	20	20	20	20	20	20
REVETEMENTS SOLS	Sol Parquet	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Sol Mosaïque	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	Menuiserie extérieure	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	20	20	20	20	20	20	
MENUISERIE-SERRURERIE	Menuiserie intérieure	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	20	20	20	20	20	20	
	Volet, volet roulant, persienne, jalousie	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	Serrurerie	100	100	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
ELECTRICITE	Equipement électrique (interrupteurs, prises de courant, thermostat, canifon)	100	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	Convecteur électrique	100	100	100	100	100	92	84	76	68	60	52	44	36	28	20	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	Installation électrique : tableau disjoncteur, contacteur jour/nuit	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	20	20	20	20	20	20
	Appareils sanitaires	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Robinetterie	100	100	100	93	86	79	72	65	58	51	44	37	30	23	16	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
PLOMBERIE-SANITAIRE	Chaudière	100	100	100	100	100	100	100	100	100	92	84	76	68	60	52	44	36	28	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Mobilier stratifié (meuble sous évier lavabo)	100	100	100	100	100	92	84	76	68	60	52	44	36	28	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Petit équipement sanitaire : miroir, porte-serviettes, poterie, siphon...	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Canalisations	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	Ventilation	100	100	95	90	85	80	75	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	Radiateur (non électrique)	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

Légende

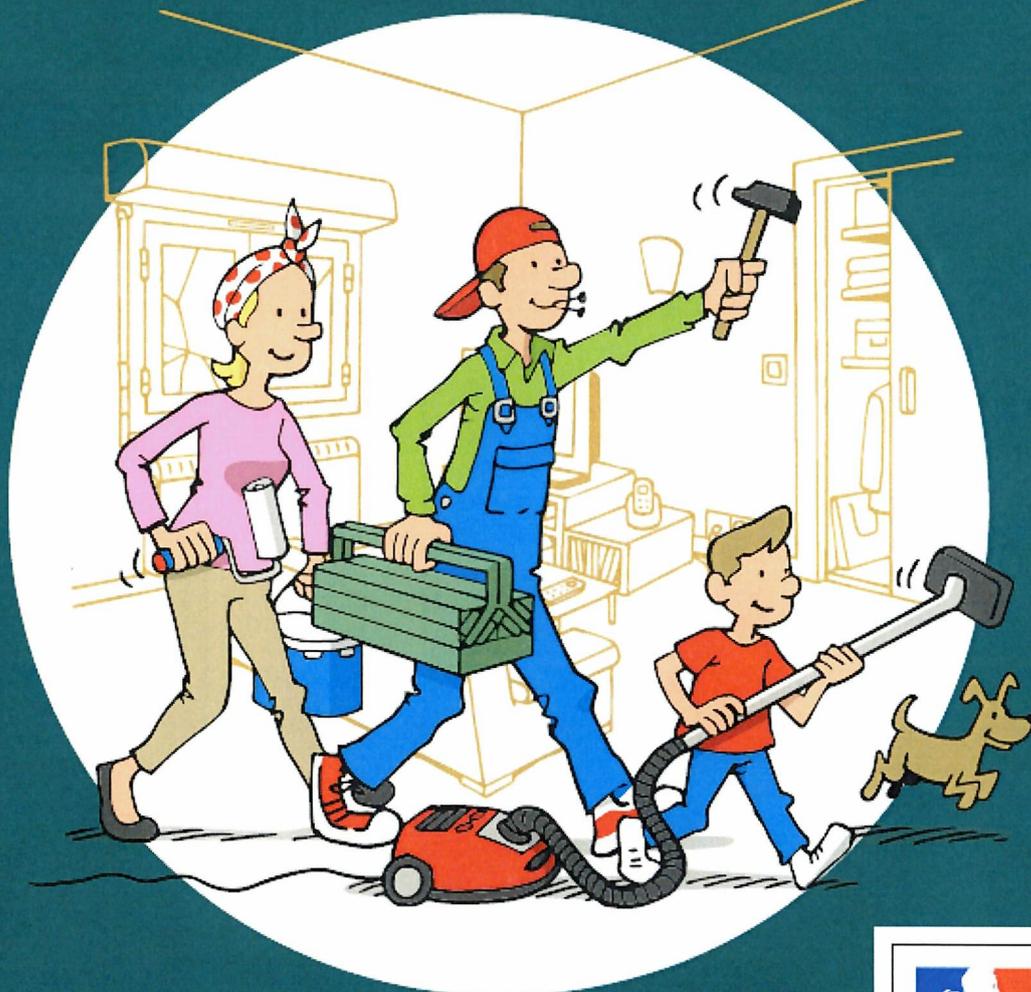
- Franchise
- Abattement pour vétusté
- Quote-Part résiduelle

Forme n° 2

GRILLE DE VETUSTE SEMIE DE NIORT			
Equipements	Durée de vie (année) Franchise (année) Abattement (en pourcentage) Résiduel (en pourcentage)		
	REVETEMENTS MURS-PLAFONDS	Peinture / Papier peints (murs plafonds)	Durée
Franchise			2
Abattement (%) par année			15%
Résiduel (%)			10%
Faïence murale		Durée	20
		Franchise	5
		Abattement (%) par année	5%
		Résiduel (%)	20%
Toile de verre		Durée	13
	Franchise	7	
	Abattement (%) par année	15%	
	Résiduel (%)	10%	
REVETEMENTS SOLS	Sol plastique	Durée	15
		Franchise	3
		Abattement (%) par année	7%
		Résiduel (%)	15%
	Sol carrelage	Durée	25
		Franchise	10
		Abattement (%) par année	5%
		Résiduel (%)	20%
	Sol parquet	Durée	20
		Franchise	5
		Abattement (%) par année	5%
		Résiduel (%)	20%
Sol Maquette	Durée	10	
	Franchise	2	
	Abattement (%) par année	10%	
	Résiduel (%)	10%	
MENUISERIE SERRURERIE	Menuiserie extérieure	Durée	25
		Franchise	10
		Abattement (%) par année	5%
		Résiduel (%)	20%
	Menuiserie intérieure	Durée	25
		Franchise	10
		Abattement (%) par année	5%
		Résiduel (%)	20%
Volet, volet roulant, persienne, jalousie	Durée	25	
	Franchise	10	
	Abattement (%) par année	5%	
	Résiduel (%)	20%	
Serrurerie	Durée	15	
	Franchise	3	
	Abattement (%) par année	7%	
	Résiduel (%)	15%	
ELECTRICITE	Equipement électrique (interrupteurs, prises de courant, thermostat, carillon)	Durée	15
		Franchise	3
		Abattement (%) par année	7%
		Résiduel (%)	10%
	Convecteur électrique	Durée	15
		Franchise	5
Installation électrique : tableau disjoncteur, contacteur jour/nuit	Durée	25	
	Franchise	10	
	Abattement (%) par année	5%	
	Résiduel (%)	20%	
ROBNERIE - SANITAIRE	Appareils sanitaires	Durée	20
		Franchise	5
		Abattement (%) par année	5%
	Robinetterie	Durée	15
		Franchise	3
		Abattement (%) par année	7%
	Chauffe-eau	Durée	15
		Franchise	8
		Abattement (%) par année	8%
	Chaudière	Durée	20%
		Franchise	15
		Abattement (%) par année	8%
	Mobilier stratifié (meuble sous évier+lavabo)	Durée	20%
		Franchise	10
Abattement (%) par année		2	
Petit équipement sanitaire: miroir, porte-serviettes, patère, siphon	Durée	10%	
	Franchise	10	
	Abattement (%) par année	2	
Canalisations	Durée	20%	
	Franchise	10	
	Abattement (%) par année	2	
Ventilation	Durée	10%	
	Franchise	7	
	Abattement (%) par année	2	
Radiateur (pas électrique)	Durée	10%	
	Franchise	20	
	Abattement (%) par année	5	
		Résiduel (%)	5%
			20%

Votre habitat

Qui répare, qui entretient ?

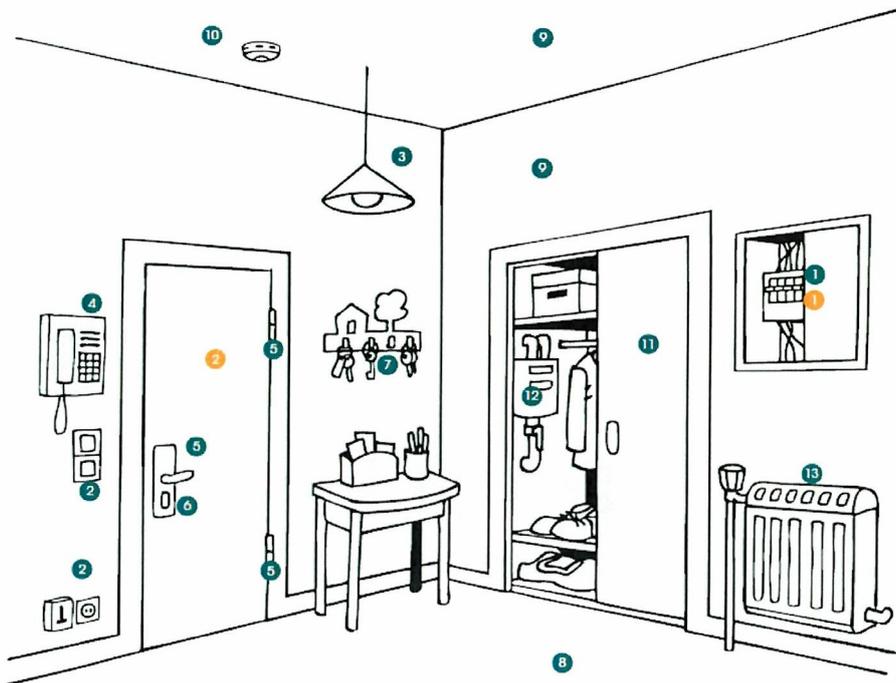


Guide illustré
des réparations locatives
Commission nationale de concertation



Locataire

- 1 **Tableau électrique**
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques**
entretien et remplacement si détériorés
- 3 **Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 4 **Interphone**
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 5 **Portes**
• graissage des gonds, paumelles et charnières
• poignée : entretien, remplacement
- 6 **Serrures, canons**
graissage et remplacement de petites pièces
- 7 **Clés et badges**
remplacement
- 8 **Sol**
entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 9 **Plafond - murs**
• maintien en état de propreté
• menus raccords de peinture, tapisseries
• rebouchage des trous



- 10 **Détecteur de fumée**
Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...)
- 11 **Placards**
• remplacement des tablettes et tasseaux
• remplacement des boutons et poignées
• graissage
- 12 **Compteur d'eau individuel**
entretien
- 13 **Radiateurs**
entretien

Propriétaire

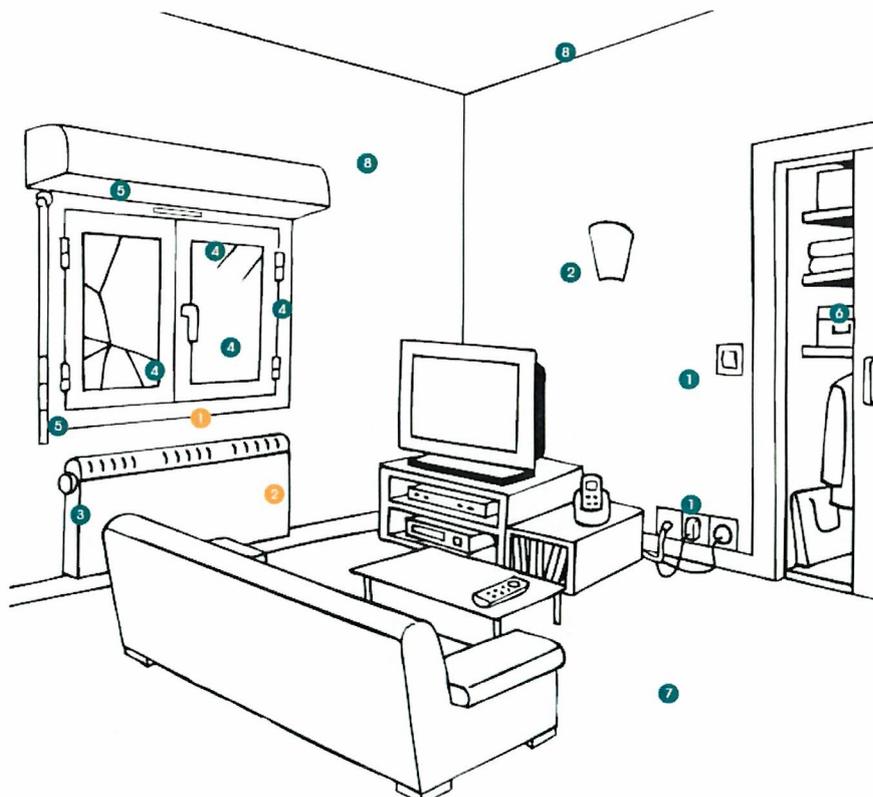
- 1 **Tableau électrique**
remplacement
- 2 **Porte d'entrée**
remplacement, sauf en cas de dégradations

2

3

Locataire

- 1 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV**
entretien et remplacement si détériorés
- 2 **Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 3 **Radiateurs**
• entretien
- 4 **Fenêtres**
• entretien poignée
• graissage gonds, paumelles et charnières
• grille d'entrée d'air : nettoyage
• remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 5 **Volets et stores**
• graissage et entretien courant
• entretien du mécanisme de commande
- 6 **Placards**
• remplacement des tablettes et tasseaux
• remplacement des boutons et poignées
• graissage
- 7 **Sol**
• entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette



- 8 **Plafond - murs**
• maintien en état de propreté
• menus raccords de peinture et tapisseries
• rebouchage de trous

Propriétaire

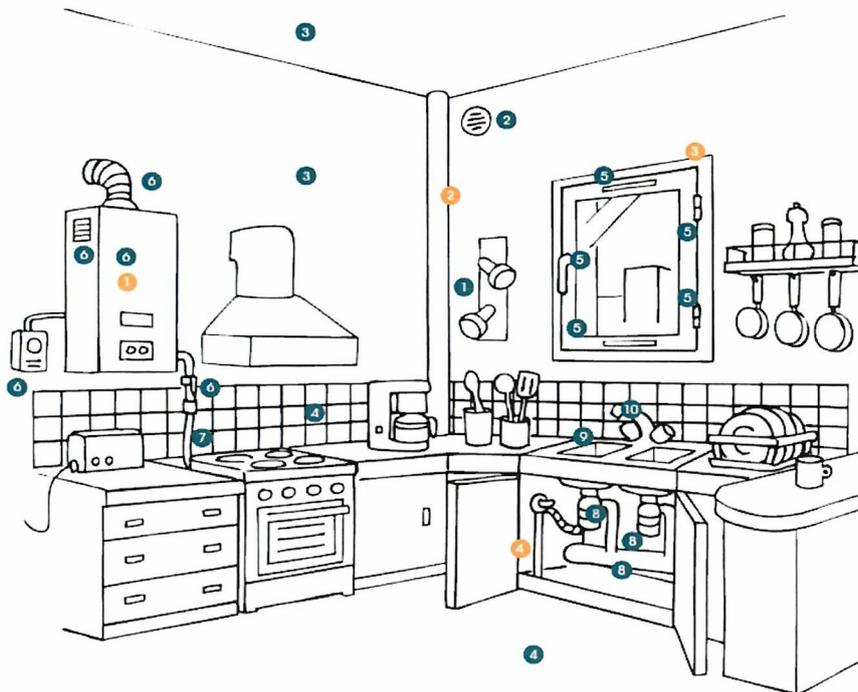
- 1 **Fenêtres**
remplacement
- 2 **Radiateurs**
remplacement

4

5

Locataire

- 1 Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 2 Grilles de ventilation et VMC**
• nettoyage
• interdiction de boucher
- 3 Plafond - murs**
• menus raccords de peinture, tapisseries
• rebouchage de trous
- 4 Sol et faïence**
• entretien et pose de raccords
• parquet, dalles, linoléum, moquette
- 5 Fenêtres**
• entretien poignée
• graissage gonds, paumelles et charnières
• grille d'entrée d'air : nettoyage
• remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 6 Chaudière**
• nettoyage grille
• remplacement tétine gaz
• thermostat d'ambiance
• ramonage conduit
• entretien annuel par un professionnel
- 7 Gaz**
• remplacement flexible
• entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération



- 8 Évacuation/arrivée d'eau**
• débouchage évacuations sous évier
• entretien et débouchage siphons
• remplacement joints et colliers
- 9 Évier**
• remplacement joints silicone
• nettoyage dépôts de calcaire
- 10 Robinetterie**
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

Propriétaire

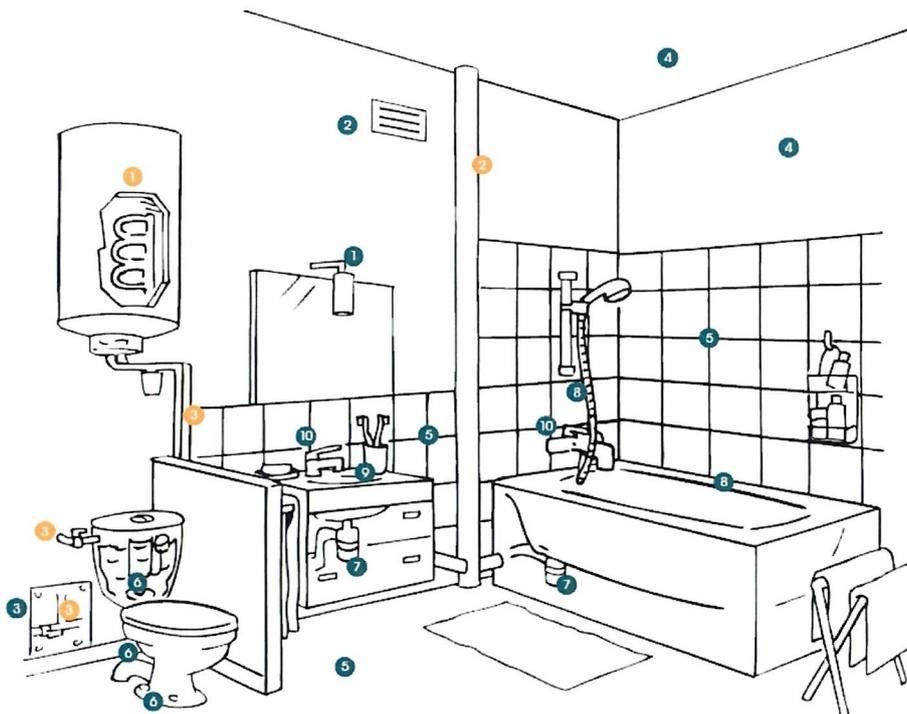
- 1 Chaudière**
remplacement
- 2 Colonne d'eau usée**
remplacement
- 3 Fenêtres**
remplacement
- 4 Conduit d'alimentation d'eau**
remplacement

6

7

Locataire

- 1 Appliques, douilles et ampoules**
réparation et remplacement
- 2 Grilles de ventilation et VMC**
• nettoyage
• débouchage
- 3 Porte de la gaine technique**
• nettoyage
- 4 Plafond - murs**
• menus raccords de peinture, tapisseries
• rebouchage de trous
- 5 Sol et faïence**
entretien et pose de raccords
parquet, dalles, linoléum, moquette
- 6 WC**
• remplacement joints pipe, joints et colliers
• remplacement fixations sol
• débouchage évacuations
- 7 Évacuations d'eau**
• débouchage siphons, évacuations baignoire, douche et lavabo jusqu'à la colonne
• remplacement joints et colliers
- 8 Douche et baignoire**
• remplacement tuyaux flexible
• remplacement joints silicone



- 9 Lavabo**
• remplacement joints silicone
• nettoyages dépôts calcaire
- 10 Robinetterie**
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

Propriétaire

- 1 Ballon électrique**
• remplacement
• détartrage
- 2 Colonne d'eau usée**
remplacement
- 3 Conduit d'alimentation d'eau**
remplacement

8

9

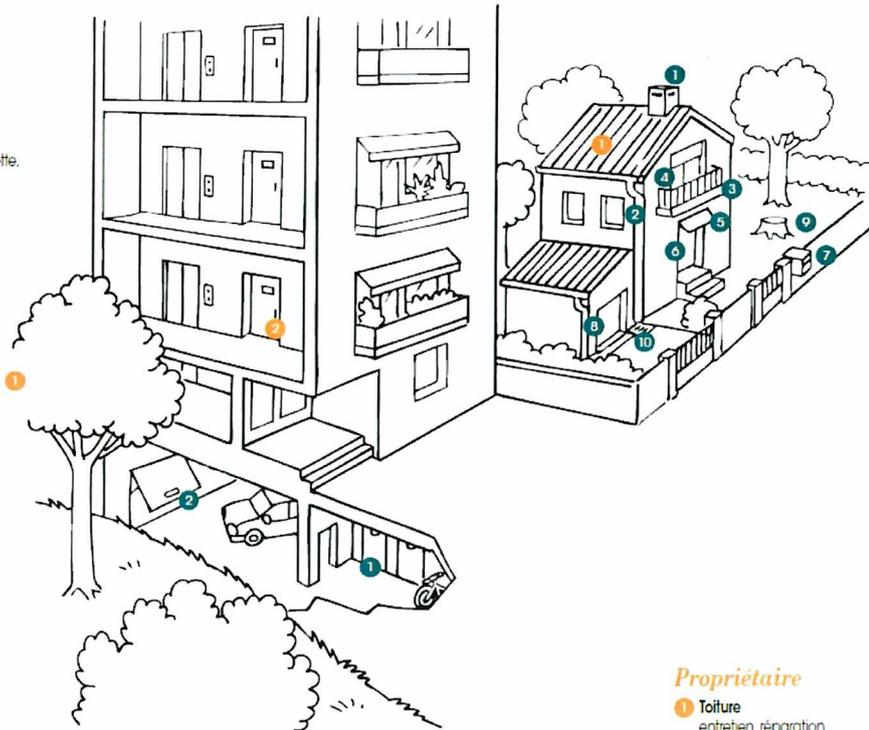
Immeuble collectif

Locataire

- 1 **Cave**
entretien de la porte
- 2 **Box**
entretien poignée, chaînette, ressorts

Propriétaire

- 1 **Arbres**
élagage
- 2 **Porte palière**
remplacement sauf dégradations



Propriétaire

- 1 **Toiture**
entretien, réparation

Maison individuelle

Locataire

- 1 **Cheminée**
ramonage
- 2 **Gouttières, chéneaux descentes eaux pluviales**
• débouchage, nettoyage et entretien de la grille d'évacuation des eaux pluviales
- 3 **Balcon**
débouchage évacuation
- 4 **Volets et grilles**
• entretien et remplacement lames
• graissage gonds, paumelles et charnières
- 5 **Auvent**
entretien, nettoyage
- 6 **Porte d'entrée**
• graissage gonds, paumelles et charnières
• poignée : entretien, remplacement
• serrures, canons : graissage et remplacement petites pièces
• clés et badges : remplacement
- 7 **Boîte aux lettres**
• entretien portillons
• remplacement serrures et gonds
• remplacement clés
- 8 **Porte garage**
• entretien peinture
• remplacement poignée, chaînette, ressorts...
- 9 **Fosse septique**
vidange, entretien
- 10 **Compteurs d'eau**
• entretien
• protection contre le gel

Façade

Locataire

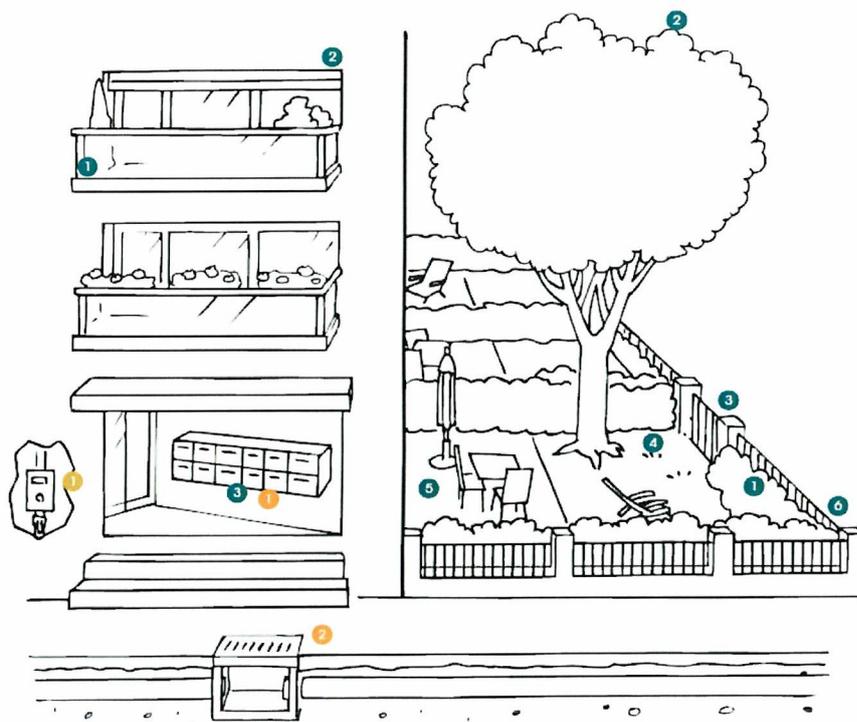
- 1 **Balcon**
débouchage évacuation
- 2 **Volets et grilles**
• entretien
• remplacement lames
• graissage des gonds, paumelles et charnières
- 3 **Boîte aux lettres**
• entretien portillons
• remplacement serrures et gonds
• remplacement clés

Propriétaire

- 1 **Batterie de boîtes aux lettres**
remplacement
- 2 **Canalisations**
réparations

Contrat d'entretien (si pas de contrat : locataire)

- 1 **Compteurs d'eau et fluides**
entretien



Jardin privatif

Locataire

- 1 **Haies, arbustes**
entretien, taille et remplacement
- 2 **Arbres**
taille, élagage et échenillage
- 3 **Portillon**
réparation
- 4 **Pelouse**
entretien, tonte
- 5 **Terrasse**
entretien, démoussage
- 6 **Grille**
• nettoyage et graissage
• remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Article 1

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

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

ANNEXES

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

a) Jardins privatifs

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines.
Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes.
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres

Graissage des gonds, paumelles et charnières.
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages

Réfection des mastics.
Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occlusion 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

Encollage 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-étoupe des robinets.

Remplacement des joints, filteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Éviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Équipements d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit 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 bournats

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation

Par le Premier ministre :
JACQUES CHIRAC

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

PIERRE MEHAIGNERE

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

ÉDOUARD BALLADUR

Le garde des Sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON

Contrats d'entretien

- Afin de vous aider dans l'obligation d'entretien, votre bailleur peut conclure certains contrats d'entretien avec des entreprises dont le coût est répercuté sur vos charges.
- Ces contrats garantissent un entretien régulier et le dépannage des matériels concernés.

Détecteurs de fumée : articles R129-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Chaudière : Article R 441-4-1 et suivants du code de l'environnement.

Questions sur les réparations locatives ?

S'adresser aux :

- associations de locataires ;
- ADIL ;
- bailleurs.

Le logement doit être loué décent et en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés au bail doivent être en bon état.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure (cf. art. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le locataire doit effectuer les menues réparations et les réparations d'entretien courant et participer aux charges (cf. art. 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le présent guide a été élaboré par la Commission Nationale de Concertation (loi du 23.12.1986 : art 41) qui regroupe notamment les représentants des organisations représentatives du secteur locatif au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Il vise à illustrer les éléments les plus fréquemment détériorés, il n'a pas vocation à dresser une liste exhaustive des réparations locatives.

Ministère du Logement
et de l'Habitat durable

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme
et des Paysages
Tour Pascal A
92055 La Défense cedex

www.logement.gouv.fr



Annexe n° 3 - Modèle de pré-visite



SEMIE

» Habitat solidaire «

Préconisations de travaux à réaliser par le locataire/résident

Formulaire locataire/résident

Pré-état des lieux

Date de la visite :

Nom du locataire/résident :

Adresse du bien :

Entrée

.....
.....
.....

Salon / Séjour

.....
.....
.....

Cuisine

.....
.....
.....

Chambre 1

.....
.....
.....

Salle d'eau / Salle de bains

.....
.....
.....

WC

.....
.....
.....
.....

Extérieur

.....
.....
.....
.....

Autres

Nom de la pièce :

.....
.....
.....
.....

Nom de la pièce :

.....
.....
.....
.....

Nom de la pièce :

.....
.....
.....
.....

Nom de la pièce :

.....
.....
.....
.....

Observations supplémentaires

.....
.....
.....

Signature du locataire/résident

Signature du représentant du bailleur

Le présent document a été établi à titre indicatif pour permettre au locataire/résident de prendre, s'il le souhaite des dispositions afin de limiter les travaux qui pourraient lui être imputables à la résiliation du bail. Il est expressément précisé que seul l'état des lieux effectué de façon contradictoire à la sortie du locataire dans un logement vide de tous meubles personnels et objets aura valeur pour déterminer les travaux qui seront à la charge du locataire/résident.

LISTE DES ELEMENTS A VERIFIER * :

- ✓ Retirer l'ensemble des effets personnels
- ✓ Procéder au nettoyage des boiseries, bouches de VMC (portes, encadrements de portes, plinthes), fenêtres, vitrages, volets, grilles de ventilation des fenêtres, meuble sous évier, équipements électriques (interrupteurs, prises électriques, radiateurs)
- ✓ Aspirer et lessiver les sols, portes, murs, plafonds
- ✓ Détartrer les appareils sanitaires : cuvette des WC, robinetteries...
- ✓ Remplacer les douilles électriques si elles sont jaunies (tous les fils d'éclairage doivent être munis d'une douille)
- ✓ Enlever le calcaire des têtes de robinet et de la cuvette des WC (si nécessaire)
- ✓ Remplacer les bouchons d'évier s'ils sont usagés (chaque bouchon doit être fixé à l'évier avec une chaînette)
- ✓ Remplacer le flexible de douche s'il est cassé ou usagé
- ✓ Remplacer l'abattant des WC s'il est cassé
- ✓ Refaire les joints en silicone autour du lavabo, de la baignoire ou de la douche et de l'évier s'ils sont tachés ou plus étanches
- ✓ Remplacer les joints au niveau de la robinetterie s'ils sont usagés (écrasés ou robinet qui fuit)
- ✓ Graisser les gonds, paumelles et charnières des ouvertures intérieures et extérieures (Porte, fenêtre...)
- ✓ Nettoyer les espaces verts privatifs (Tonte de la pelouse, tailler les 4 côtés des haies qui ne doivent pas dépasser de hauteur, nettoyer les massifs et petits arbustes,...), balcons, et terrasses de hauteur, nettoyer les massifs et petits arbustes,...)
- ✓ Refaire les revêtements muraux s'ils sont dégradés (déchirés, tachés, ...).

*Liste non exhaustive

Annexe n° 4 - Modèle de procuration pour un état des lieux



PROCURATION POUR ETAT DES LIEUX

Je soussigné(e), Madame, Mademoiselle, Monsieur
.....
locataire (actuel ou futur) du logement de la SEMIE situé.....
.....
certifie donner pouvoir à Madame, Mademoiselle, Monsieur
.....

POUR ASSISTER et me REPRESENTER A L'ETAT DES LIEUX, agir en mon nom, signer tous documents dont l'état des lieux et recevoir les exemplaires me revenant lors du constat d'état des lieux de fin de location du logement qui sera établi le :

.....(Date) à(Heure)

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

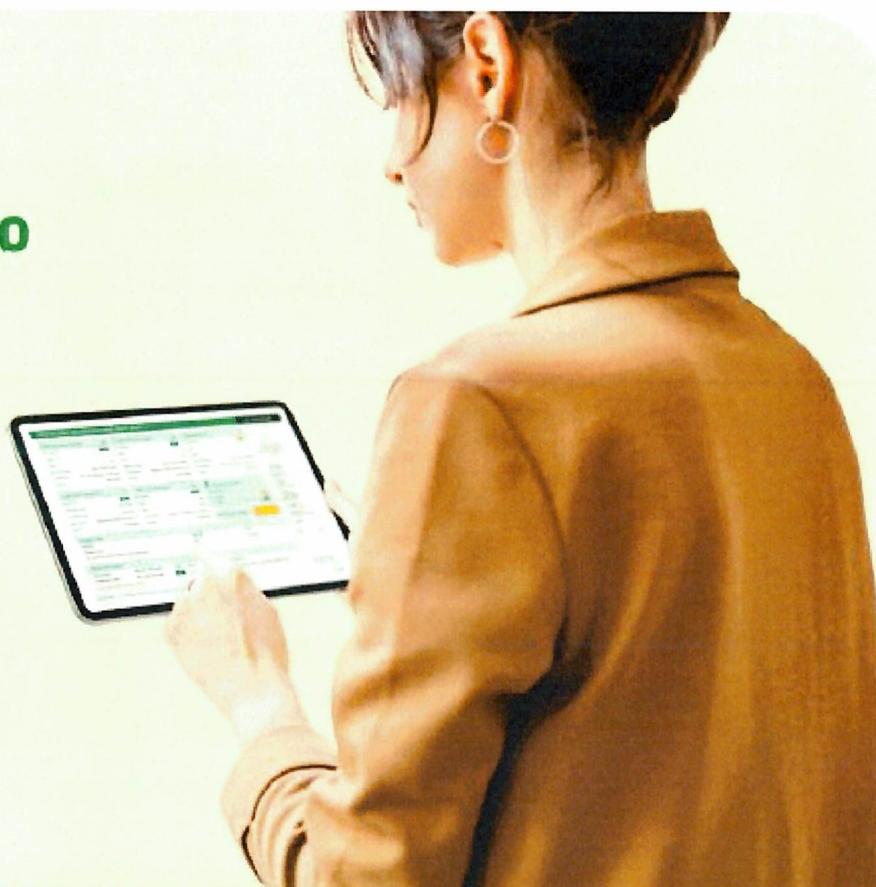
Fait à le

Signature du locataire

Signature du mandataire

Pièces jointes à fournir :

- Copie d'une pièce d'identité en cours de validité du locataire
- Copie d'une pièce d'identité en cours de validité du mandataire (original à présenter)



CONSTAT D'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ODM N°10982366

Dressé contradictoirement entre les soussignés
Jeudi 10 avril 2025

Propriétaire :	SEMIE
Mandataire :	SEMIE NIORT
Adresse :	1 Rue Suzanne Lacore 79000 Niort
Types de bien :	T3
Adresse du bien :	9 Rue Florence Arthaud 79000 Niort
Locataire(s) :	██████████
Appartement :	Etage 0
Effectué par :	██████████



Un compteur d'eau se relève en m3, c'est à dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes
SM AB

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire
[REDACTED]

Effectué par
[REDACTED]

COMPTEUR EAU	
En service	oui
Index	220
Numéro compteur	G198A145353
Localisation	Placard ext (SEV)

COMPTEUR D'ÉLECTRICITÉ	
En service	oui
Numéro compteur	702020012000
Heures pleines	8134
Localisation	Appart (SEDLIS)

COMPTEUR GAZ	
Index	01668
Numéro compteur	217379
Localisation	Placard ext (186)



COMPTEUR EAU

COMPTEUR D'ÉLECTRICITÉ

COMPTEUR GAZ

0 Détecteur(s) de fumée

Absent

1 - |

NETTOYAGE GÉNÉRAL

CLES

Destination	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Observations
2 Clé porte palière				

i

Une chaudière à gaz fait l'objet d'un entretien annuel. Une attestation doit être remise au moment de la sortie des lieux.

Propriétaire SEMIE	Adresse 9 Rue Florence Arthaud 79000 Niort T3 Etage 0	Paraphes SR MB
Mandataire SEMIE NIORT	Locataire [REDACTED]	Effectué par [REDACTED]

CLES

Destination	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Observations
2 Clé boîte aux lettres				

4 ELEMENTS AU TOTAL



CLÉ PORTE PALIÈRE

ANNEXES

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
PARKING EXTERIEUR N° : 1 / lot			SC		

BOITE AUX LETTRES

Equipement	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Porte de boîte aux lettres	SC			
Serrure de boîte aux lettres	SC			



L'état des lieux constate l'état du bien, de ses équipements et de ses annexes, à un instant T.

<p>Propriétaire SEMIE</p> <p>Mandataire SEMIE NIORT</p> <p>Locataire</p>	<p>Adresse 9 Rue Florence Arthaud 79000 Niort T3 Etage 0</p> <p>Effectué par</p>	<p>Paraphes</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 40%; text-align: center;">SV</div> <div style="border-bottom: 1px solid black; width: 40%; text-align: center;">MB</div> </div>
---	--	---

BOITE AUX LETTRES



Porte de boîte aux lettres

ACCES / ENTREE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	EE			joints noircis et taches de peinture
Plinthes	Bois,	EE			
Murs	Peinture	NF			1 seule couche
Plafond	Peinture	NF			
Porte palière		EE			
↳ Plaque / Poignée		EE			
↳ Judas		EE			
1 Porte	Métal	EU			Rayure(s), Tache(s) de peinture
↳ 1 Butée(s)		EE			
↳ 1 Plaque(s) / Poignée(s)		EE			Rayure(s)



Une comparaison est établie entre l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de déterminer d'éventuelles réserves dont la charge est locative.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SM *MB*

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

ACCES / ENTREE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
1 Serrure	3 points,	<input checked="" type="checkbox"/>			
Sonnette	Electrique,	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Fenêtre	PVC,	<input checked="" type="checkbox"/>			
L 1 Vitrage	Double(s),	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Volet	Roulant manuel, PVC,	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Interrupteur		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Eclairage plafond	DCL, Led(s),	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Prise électrique NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Prise numérique NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Tableau électrique NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
Thermostat d'ambiance NC		<input checked="" type="checkbox"/>			



PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE



S01



S01



Toutes les clés, badges et émetteurs sont décomptés et répertoriés lors d'un état des lieux.

Propriétaire
SEMIE

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Effectué par

Paraphes



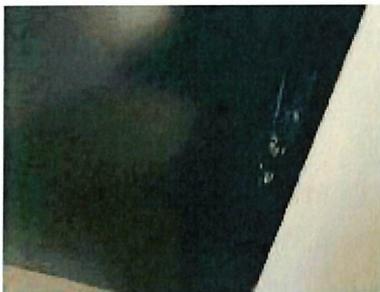

ACCES / ENTREE



MURS

MURS

PORTE



PORTE

SEJOUR

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	OK			joints noirs
Plinthes	Bois,	OK			

i

Le bon état de marche et l'entretien du détecteur de fumée (DAAF) incombent à l'occupant du logement.

Propriétaire SEMIE	Adresse 9 Rue Florence Arthaud 79000 Niort T3 Etage 0	Paraphes SV MB
Mandataire SEMIE NIORT	Locataire [REDACTED]	Effectué par [REDACTED]

SEJOUR

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Murs		NP			1 seule couche, 1 pan EU : traces côté porte-fenêtre
Plafond	Peinture	NP			
1 Volet	Roulant électrique, PVC,	SE			
1 Porte-fenêtre	PVC, Avec clé(s) x3,	SE			
L 1 Entrée d'air (barrette)		SE			
L 1 Tringle(s)		EU			
L 2 Vitrage	Double(s),	SE			
1 Balcon / Loggia	Sol brut,	SE			
L 1 Garde-corps / Séparation		EU			Rouille
L 1 Eclairage mural		SE			
6 Interrupteur		SE			
2 Eclairage plafond	DCL, Led(s),	SE			
9 Prise électrique NC		SE			
1 Prise RJ45 NC		SE			
1 Prise numérique NC		SE			
1 Box Numericable NC		SE			câble coaxial manquant
2 Radiateur NC	Robinet(s) simple(s), Robinet(s) thermostatique(s)	SE			rayures



Un compteur d'eau se relève en m3, c'est-à-dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SP

MB

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

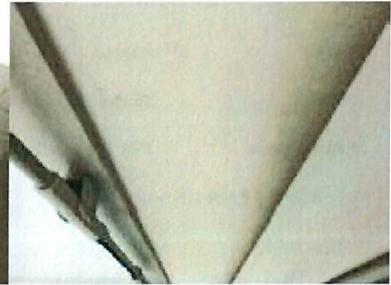
SEJOUR



PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE



SOL



MURS



MURS



MURS



MURS



Une chaudière à gaz fait l'objet d'un entretien annuel. Une attestation doit être remise au moment de la sortie des lieux

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SEMIE *MB*

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

SEJOUR



PORTE-FENÊTRE



TRINGLE(S)



BALCON / LOGGIA



GARDE-CORPS / SEPARATION



ECLAIRAGE MURAL



BOX NUMERICABLE NC



L'état des lieux constate l'état du bien, de ses équipements et de ses annexes, à un instant T.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SV *MB*

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

SEJOUR



RADIATEUR NC

CHAMBRE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Linoleum,	eu			sauf Taches de peinture Un peu, Empreintes de meuble Un peu
Plinthes	Bois,	ec			
Murs	Peinture,	eu			sauf Empreintes meubles, Traces noires, retouches, petits éclats
Plafond	Peinture,	ec			
1 Porte	Bois peint,	eu			sauf Ecailles Un peu
↳ 1 Butée(s)		ec			
↳ 1 Plaque(s) / Poignée(s)		ec			
↳ 1 Barre(s) de seuil		ec			
1 Serrure	Sans clé	ec			
1 Fenêtre	PVC,	ec			



Une comparaison est établie entre l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de déterminer d'éventuelles réserves dont la charge est locative.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SM *MB*

Mandataire
SEMIE NICRT

Locataire

Effectué par

CHAMBRE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
1 Entrée d'air (barrette)		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Vitrage	Double(s)	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Volet	Roulant manuel, PVC.	<input checked="" type="checkbox"/>			
2 Interrupteur		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Eclairage plafond	DCL, Led(s)	<input checked="" type="checkbox"/>			
4 Prise électrique NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Prise TV NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Prise RJ45 NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Radiateur NC	Robinet(s) thermostatique(s).	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Placard	2 portes. Coulissante(s).	<input checked="" type="checkbox"/>			murs tachés
4 Rayon(s)		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Tingles(s)		<input checked="" type="checkbox"/>			



PHOTO GENERALE DE LA PIECE



SOL



MURS



Toutes les clés, badges et émetteurs sont décomptés et répertoriés lors d'un état des lieux.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

CHAMBRE



MURS



PORTE



PLACARD

CHAMBRE N°2

Équipement	Nature/Descriptif	État	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Linoléum,	EU			taches de rouille, Tache(s) de peinture - Un peu
Plinthes	Bois,	EE			
Murs		MF			1 pan EU : raccords grossiers, taches
Plafond	Peinture	MF			
1 Porte	Bois peint,	EU			face extérieure tachée et retouches
1 Butée(s)		EE			
1 Plaque(s) / Poignée(s)		EE			
1 Barre(s) de seuil		EE			
1 Serrure	Sans clé,	EE			
1 Fenêtre	PVC,	EE			



Le bon état de marche et l'entretien du détecteur de fumée (DAAF) incombent à l'occupant du logement.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SV AB

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

CHAMBRE N°2

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
1 Entrée d'air (barrette)		BT			
1 Vitrage	Double(s)	BT			
1 Volet	Roulant manuel, PVC,	BT			
2 Interrupteur		BT			
1 Eclairage plafond	DCL, Led(s),	BT			
4 Prise électrique NC		BT			
1 Prise TV NC		BT			
1 Prise RJ45 NC		BT			
1 Radiateur NC	Robinet(s) thermostatique(s),	BT			sauf brûlure x1



PHOTO GENERALE DE LA PIÈCE



SOL



SOL



Un compteur d'eau se relève en m3, c'est à dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule.

Propriétaire
SEMIE

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Effectué par

Paraphes
SV MB

CHAMBRE N°2



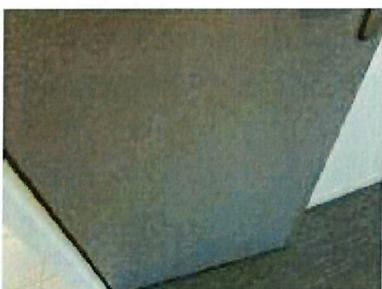
SOL



MURS



PORTE



PORTE



RADIATEUR NC

SALLE DE BAINS

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carréage,	oe			sauf affaisse un peu
Plinthes	Faïence,	oe			



Une chaudière à gaz fait l'objet d'un entretien annuel. Une attestation doit être remise au moment de la sortie des lieux.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

[Signature] *[Signature]*

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

SALLE DE BAINS

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Murs	Peinture,	EU			sauf raccords peinture, traces de lessivage, Écailles Un peu
L 1 Miroir(s)		BE			
Faïence murale / crédence	Faïence,	BE			sauf Trous de chevilles bouchés
Plafond	Peinture,	EU			sauf Taches insectes Un peu
1 Porte	Bois peint,	EU			sauf Écailles Un peu, taches
L 1 Plaque(s) / Poignée(s)		BE			
1 Serrure	Condammation,	BE			
1 Interrupteur		BE			
2 Eclairage plafond	Spot(s), Led(s),	BE			
2 Prise électrique NC		BE			
1 Lavabo / vasque	Grès, Vasque(s),	BE			
L 1 Siphon(s)		BE	NC		Eau coupée
L Joint détachéité	Silicone,	BE			
L 1 Robinetterie	Mitigeur(s),	BE	NC		Eau coupée
L 1 Vidage	Bonde mécanique,	BE	NC		Eau coupée
Bac douche	Résine (acrylique),	BE			
L Joint détachéité	Silicone,	BE			
L Robinetterie	Mitigeur(s),	BE	NC		Eau coupée
L Flexible		BE	NC		Eau coupée
L Douchette		BE	NC		Eau coupée

1

L'état des lieux constate l'état du bien, de ses équipements et de ses annexes, à un instant T.

Propriétaire SEMIE	Adresse 9 Rue Florence Arthaud 79000 Niort T3 Etage 0	Paraphes
Mandataire SEMIE NIORT	Locataire	Effectué par

SALLE DE BAINS

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
1 Vidage / siphon NC	Bonde de douche,				
1 Triangle à rideau		OK			
1 Ventilation	VMC,	OK			
1 Radiateur NC	Robinet(s) simple(s), Type sèche-serviettes,	OK			



PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE



MURS



MIRROIR(S)



FAÏENCE MURALE / CRÉDENCE



PLAFOND



PORTE

1

Une comparaison est établie entre l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de déterminer d'éventuelles retenues dont la charge est locative.

Propriétaire SEMIE	Adresse 9 Rue Florence Arthaud 79000 Niort T3 Etag 0	Paraphes SR MB
Mandataire SEMIE NIORT		
Locataire	Effectué par	

SALLE DE BAINS



LAVABO / VASQUE



BAC DOUCHE



TRINGLE À RIDEAU

WC

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	ec			
Plinthes	Bois,	ec			
Murs	Peinture,	bu			sauf crochet x1, taches noires
Plafond	Peinture,	ec			
1 Porte	Bois peint,	bu			retouches et éclats
1 Plaque(s) / Poignée(s)		ec			
1 Serrure	Condammation,	ec			
1 Interrupteur		ec			
1 Eclairage plafond	DCL, Led(s),	ec			
1 Prise électrique NC		ec			



Toutes les clés, badges et emetteurs sont décomptés et répertoriés lors d'un état des lieux.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etagé 0

Paraphes

[Signature]

[Signature]

Mandataire
SEMIE NICRT

Locataire

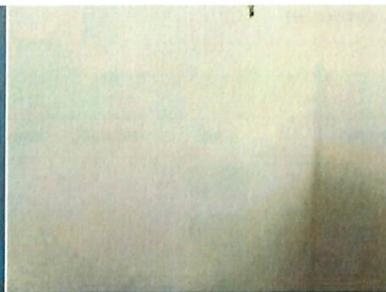
Effectué par

WC

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Cuvette		<input checked="" type="radio"/> OC			
L Abattant		<input checked="" type="radio"/> OC			
L Chasse d'eau (mécanisme)		<input checked="" type="radio"/> OC	<input type="radio"/> NC		Eau coupée
L Réservoir	Encastré NC.	<input checked="" type="radio"/> OC			
1 Ventilation	VMC,	<input checked="" type="radio"/> OC			
2 Barre de maintien		<input checked="" type="radio"/> OC			



PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE



MURS



PORTE



Le bon état de marche et l'entretien du détecteur de fumées (DAAF) incombent à l'occupant du logement.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SM

NR

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

WC



CUVETTE



BARRE DE MAINTIEN



BARRE DE MAINTIEN

CUISINE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	BE			sauf Eclats Nbre x1, joints noircis
Plinthes	Bois,	BE			
Murs	Peinture,	BU			sauf traces de lessivage, raccords peinture, tâches sous faïence
Faïence murale / crédence	Faïence,	BE			
Plafond	Peinture	NF			
1 Fenêtre	PVC,	BE			
↳ 1 Vitrage	Double(s),	BE			
1 Volet	Roulant manuel, PVC,	BE			
1 Interrupteur		BE			
2 Eclairage plafond	DCL, Led(s),	BE			



Un compteur d'eau se relève en m3, c'est à dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SV

MIB

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

CUISINE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
6 Prise électrique NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Prise RJ45 NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Prise four (32A) NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
Evier	2 bacs, Résine (acrylique),	<input checked="" type="checkbox"/>			un peu taché
L Joint d'étanchéité	Silicone,	<input checked="" type="checkbox"/>			
L Robinetterie	Mitigeur,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NC		Eau coupée
L 2 Vidage	Bouchon(s) chaînette(s),	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NC		Eau coupée
L Siphon		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NC		Eau coupée
Meuble sous évier	3 portillons, 1 rayon,	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Robinet machine à laver NC		<input checked="" type="checkbox"/>			
Robinet d'arrivée gaz NC	Flexible souple, Avec bouchon,	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Ventilation	VMC,	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 Placard	2 portes, Coulissante(s),	<input checked="" type="checkbox"/>			profils rayés et murs tachés
L 4 Rayon(s)		<input checked="" type="checkbox"/>			



Une chaudière à gaz fait l'objet d'un entretien annuel. Une attestation doit être remise au moment de la sortie des lieux.

Propriétaire SEMIE	Adresse 9 Rue Florence Arthaud 79000 Niort T3 Etage 0	Paraphes  
Mandataire SEMIE NIORT	Effectué par	
Locataire		

CUISINE



PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE



SOL



SOL



MURS



MURS



MURS



L'état des lieux constate l'état du bien, de ses équipements et de ses annexes, à un instant T.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SV MB

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

CUISINE



ÉVIER



MEUBLE SOUS ÉVIER



ROBINET D'ARRIVÉE GAZ NC



PLACARD



PLACARD

CELLIER

Équipement	Nature/Descriptif	État	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	SC			sauf taches de peinture un peu
Plinthes	Bois,	SC			



Une comparaison est établie entre l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de déterminer d'éventuelles retenues dont la charge est locative.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

SEMIE *SEMIE*

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

CELLIER

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Murs	Peinture,	BT			sauf trous pointe, traces de lessivage, Traces noires
Plafond	Peinture,	BT			Traces noires
1 Porte	Bois peint,	BT			
1 1 Butee(s)		BT			
1 1 Plaque(s) / Poignée(s)		BT			
1 Serrure	Sans clé,	BT			
1 Interrupteur		BT			
1 Eclairage plafond	DCL, Led(s),	BT			
4 Prise électrique NC		BT			
1 Chaudière gaz NC		BT			
1 Robinet machine à laver NC		BT			
1 Ventilation	VMC,	BT			



PHOTO GENERALE DE LA PIECE



SOL



MURS



Toutes les clés, badges et émetteurs sont décomptés et répertoriés lors d'un état des lieux.

Propriétaire
SEMIE

Adresse
9 Rue Florence Arthaud
79000 Niort
T3
Etage 0

Paraphes

[Signature]

[Signature]

Mandataire
SEMIE NIORT

Locataire

Effectué par

CELLIER



MURS



PLAFOND



Le bon état de marche et l'entretien du détecteur de fumée (DAAF) incombent à l'occupant du logement.

Propriétaire SEMIE	Adresse 9 Rue Florence Arthaud 79000 Niort T3 Etage 0	Paraphes  
Mandataire SEMIE NIORT	Locataire [Redacted]	Effectué par [Redacted]

LÉGENDE

- MP Neuf
- BE Bon état
- EU Etat d'usage
- ME Mauvais état
- HS Hors service
- AN Ancienne norme
- HN Hors norme
- NC Non contrôlé, sous réserve de contrôle ultérieur
- ABS Absent
- DCL Dispositif de connexion lumineuse

CONTRAT

Les soussignés reconnaissent exactes les constatations sur l'état du logement, sous réserve du bon fonctionnement des canalisations, appareils et installations sanitaires, électriques et de chauffage qui n'a pu être vérifié ce jour de la période de chauffe en ce qui concerne les éléments de chauffage, toute défectuosité dans le fonctionnement de ceux-ci devant être signalée dans le délai maximum de dix jours, et pendant le premier mois.

Les co-signataires reconnaissent avoir reçu chacun un exemplaire du présent état des lieux et s'accordent pour y faire référence lors du départ du locataire

 **Le présent état des lieux, a été établi contradictoirement entre les parties qui le reconnaissent exact.**

Le présent état des lieux, a été envoyé à l'adresse [Redacted] pour le/les locataire(s).



CONSTATIMMO
ETATS DES LIEUX ET DIAGNOSTICS

SIGNATURES

Présenté et contrôlé par : [Redacted] (Propriétaire ou Mandataire)

Présenté et contrôlé par : [Redacted] (Locataire(s))
