

## Aviation civile

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

*Direction générale de l'aviation civile*

### **Circulaire du 23 décembre 2008 relative aux modalités d'attribution des concessions, régime d'occupation et gestion administrative des logements de service accordés aux agents participant à l'exercice des missions de la direction générale l'aviation civile**

NOR : DEVA0831441C

*Le ministre d'Etat, de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique à Mesdames et Messieurs les préfets ; Madame et Messieurs les directeurs de l'aviation civile ; Messieurs les délégués du Directeur général des finances publiques ; Mesdames et Messieurs les trésoriers-payeurs généraux ; Mesdames et Messieurs les directeurs des services fiscaux (pour information).*

#### PRÉAMBULE

Les règles d'attribution des concessions de logement de service sont prévues par les articles R. 92 à 104-1 du code du domaine de l'Etat.

S'agissant des personnels de l'aviation civile, plusieurs circulaires précisaient les modalités d'application des dispositions du code du domaine de l'Etat susmentionnées :

- circulaire DGAC/DGI du 25 juillet 1994 relative aux modalités d'attribution et au régime d'occupation des logements de service de la direction générale de l'aviation civile modifiée par la circulaire DGAC/DGI du 23 août 1995 ;
- circulaire n° 950007 DRHAF/SDP3/4374 SBA du 17 janvier 1995 relative aux modalités de fonctionnement des commissions d'attribution des logements de fonction en nécessité absolue de service et en utilité de service.

Toutefois, depuis leur adoption, les services de l'aviation civile ont connu d'importantes réformes rendant notamment les fonctions visées par cette réglementation obsolètes.

La présente circulaire a donc pour objet de mettre à jour les dispositions fixant les règles d'attribution et d'occupation des logements de service dont peuvent être bénéficiaires les agents participant à l'exercice des missions de la direction générale de l'aviation civile. Elle abroge et remplace les trois circulaires mentionnées ci-dessus. Elle s'appuie sur la circulaire MEEDDAT/SG00228 du 5 février 2008 relative aux conditions d'occupation des logements de fonction.

Les règles applicables aux collectivités territoriales d'outre-mer sont soumises, en vertu du principe de spécialité législative, à des dispositions spécifiques et notamment au décret n° 67-1039 du 29 novembre 1967 modifié, portant réglementation du logement et de l'ameublement des magistrats et des fonctionnaires de l'Etat en service dans les territoires d'outre-mer.

Les modalités d'occupation des logements de fonction de la gendarmerie des transports aériens demeurent fixées par des textes spécifiques, notamment par les articles D. 14 et D. 15 du code du domaine de l'Etat, par la circulaire AC n° 45 DBA du 15 février 1975 relative au logement des personnels de la gendarmerie des transports aériens et par la circulaire n° 200DEF/GEND/PM/LOG/AI.3 du 3 janvier 2001.

#### Principes généraux

Le logement de fonction est accordé au vu de la fonction exercée par le titulaire qui doit être assujéti à une certaine astreinte. Le bénéfice d'un logement de fonction est donc attaché à l'exercice d'une fonction déterminée dans un poste précis et non à l'appartenance à un grade, à un corps ou à une catégorie entière d'agents. Il ne saurait donc exister de droit lié à une position statutaire. La concession n'est attribuée qu'au vu des fonctions exercées effectivement par l'agent occupant le logement. Elle prend fin au terme de l'exercice de ses fonctions.

Selon le degré d'astreinte du service de l'agent correspondant aux conditions précisées ci-dessous en I, la concession est accordée au terme d'une procédure administrative décrite en II, par arrêté pris conjointement par le trésorier-payeur général et le chef du service de l'aviation civile localement

compétent. Les conditions d'occupation du logement sont indiquées à chaque bénéficiaire suivant les modalités décrites en III. Enfin, la gestion administrative des logements de service confiée aux directeurs de l'aviation civile est précisée en IV.

## I. – CONDITIONS D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT DE SERVICE

### 1. Concession de logement par nécessité absolue de service (NAS)

#### 1.1. Critères

Aux termes de l'article 94, alinéa 1<sup>er</sup>, du code du domaine de l'Etat, « il y a nécessité absolue de service, lorsque l'agent ne peut accomplir normalement son service sans être logé dans les bâtiments où il doit exercer ses fonctions ».

Il convient d'interpréter strictement la notion de « nécessité absolue de service ». Ceci suppose la réunion de trois critères d'application. Pour l'accomplissement normal de sa mission, l'agent est tenu :

- à une présence constante ;
- à un service de jour comme de nuit ;
- d'exercer des responsabilités majeures dans la marche du service.

Il convient de préciser que la présence constante est celle de l'agent qui est tenu de loger sur place toute l'année, sauf pendant ses périodes de congés.

Le logement sur place s'entend comme un logement situé sur le domaine (public ou privé) du lieu où s'exercent les compétences de l'agent.

Le service de jour comme de nuit est une notion qui, d'une part, impose à l'agent astreint de demeurer en un lieu déterminé et, d'autre part, exclut que l'agent se fasse relayer de jour et de nuit par d'autres agents.

La responsabilité majeure est appréciée différemment selon qu'il s'agit de personnel de direction, d'exécution ou de service :

- concernant les personnels de direction, l'agent doit justifier d'un commandement effectif et continu et d'une responsabilité de nuit comme de jour ;
- concernant les personnels d'exécution, l'agent doit exercer des responsabilités particulières de surveillance ou effectuer des travaux très fréquents la nuit en plus des tâches du jour ;
- concernant les personnels de service, l'agent doit assurer sur place un service effectif de jour comme de nuit d'une manière continue et indispensable pour le service.

La liste des emplois pouvant donner lieu à l'attribution de concessions de logement de service par nécessité absolue de service figure en annexe 1 à la présente circulaire.

#### 1.2. Régime financier et fiscal

Les concessions par nécessité absolue de service comportent la gratuité de la prestation de logement nu. Les arrêtés de concession pour nécessité absolue de service doivent en outre préciser si, pour les personnels dont l'indice de rémunération nouveau majoré n'excède pas 292, cette gratuité s'étend à la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage. La gratuité du logement par nécessité de service et éventuellement de certaines fournitures (eau, gaz, électricité est assimilée, du point de vue fiscal et social, à un avantage en nature (circulaire du 1<sup>er</sup> juin 2007 relative aux régimes fiscal et social des avantages en nature signée par la directrice de la législation fiscale, le directeur du budget, le directeur de la sécurité sociale et le directeur général de l'administration et de la fonction publique).

La valeur de l'avantage imposable dont bénéficient les agents est retenue après un abattement de 30 % sur la valeur locative cadastrale ou sur la valeur forfaitaire de l'avantage logement.

Il est soumis à l'impôt sur le revenu et fait l'objet d'une notification annuelle adressée à l'agent par le service gestionnaire (cf. § III droits et obligations de l'agent bénéficiaire d'une concession de logement).

Le décret n° 2003-1129 du 26 novembre 2003 relatif aux modalités de rémunération des astreintes et de compensation des interventions professionnelles effectuées au sein de la direction générale de l'aviation civile, dans les établissements publics qui en dépendent et au bureau d'enquêtes et d'analyses pour la sécurité de l'aviation civile précise dans son article 3 qu'un agent qui bénéficie d'un logement en NAS ne peut pas bénéficier d'une rémunération d'astreinte.

### 2. Concession de logement par utilité de service (US)

#### 2.1. Critères

Aux termes de l'article R. 94, alinéa 2, du code du domaine de l'Etat, « il y a utilité de service lorsque, sans être absolument nécessaire à l'exercice de la fonction, le logement présente un intérêt certain pour la bonne marche du service ».

La notion d'utilité de service englobe donc indistinctement tous les cas où il n'y a ni nécessité absolue de service, ni absence totale de considération de service.

Plus précisément, s'agissant du service accompli par les agents participant à l'exercice des missions de la direction générale l'aviation civile et pouvant prétendre à l'obtention d'une concession de logement par utilité de service :

- l'objectif est de pouvoir satisfaire un besoin du service (il y a un intérêt pour le service) ;
- ce service doit être satisfait dans des délais très brefs, en dehors des heures ouvrables (la rapidité d'exécution exigée induit une astreinte ou une sujétion pour l'agent, une disponibilité) ;
- ce service ne peut être rendu à distance (il nécessite une intervention sur site) ;
- l'agent doit être capable d'intervenir (il a la capacité décisionnelle ou technique en fonction du besoin à satisfaire).

## 2.2. Logement pris à bail pour accorder une concession de logement par utilité de service

Pour les logements pris à bail, les concessions par utilité de service s'appliquent à des logements d'une taille plafonnée dans les conditions fixées par la circulaire du Premier ministre du 30 juin 2005 (surface, au sens de la loi Carrez, de 80 m<sup>2</sup> accrue de 20 m<sup>2</sup> par enfant ou ascendant à charge).

Si la location souhaitée excède cette superficie, la part de loyer correspondante sera prise en charge par le bénéficiaire de la concession de logement et un bail mixte sera passé à cet effet entre le bailleur, l'Etat et l'intéressé. Ce bail fera apparaître la répartition du coût entre le budget de l'Etat et l'occupant.

Par ailleurs, le logement loué et financé par l'Etat devra être conforme, par sa localisation, sa taille et son aménagement, à la simplicité qui sied aux représentants de l'Etat.

## 2.3. Régime financier et fiscal

La concession accordée par utilité de service ne comprend jamais la fourniture gratuite de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage.

La fourniture du logement n'est pas considérée comme un avantage en nature lorsque l'agent verse à son employeur une redevance dont le montant est supérieur ou égal, selon l'option exercée par l'employeur, au montant forfaitaire ou à la valeur cadastrale.

En revanche, lorsque la redevance acquittée par le bénéficiaire est inférieure, selon l'option exercée par l'employeur, au montant forfaitaire ou à la valeur locative cadastrale, la différence constitue un avantage en nature soumis à cotisations et contributions sociales ainsi qu'à l'impôt sur le revenu.

En vertu de l'article R. 100 du code du domaine de l'Etat, l'agent bénéficiaire verse une redevance calculée par le trésorier-payeur général, conformément à la législation relative aux loyers des locaux à usage d'habitation. Cette redevance est diminuée, en fonction de chaque situation particulière, d'abattements qui peuvent se cumuler dont le montant est prévu à l'article A-92 du CDE.

## 3. Convention d'occupations précaires (COP)

Afin d'optimiser la gestion du parc et notamment de limiter le taux de vacance, des logements de service peuvent, lorsqu'ils ne sont pas raisonnablement cessibles sur le marché, être attribués, en dehors de toute considération de service sous le régime d'une convention d'occupation précaire dans les conditions suivantes :

- affirmation du caractère éminemment précaire de la convention qui, en tout état de cause ne peut excéder une durée initiale d'un an avec deux prolongations possibles de 6 mois chacune ;
- rappel du terme de la convention au bénéficiaire 6 mois avant la fin de sa date d'échéance.

## II. – MODALITÉS D'ATTRIBUTION

### 1. Commission d'attribution des logements

Au niveau territorial, après la création au 1<sup>er</sup> janvier 2009 du service à compétence nationale direction de la sécurité de l'aviation civile (DSAC), les services à compétence nationale DSAC et direction des services de la navigation aérienne (DSNA) mettent en place les commissions locales d'attribution des logements les concernant.

Elles ont pour mission d'instruire les demandes locales relatives aux logements DGAC exprimées par les agents y ayant droit.

Les commissions DSAC ont vocation à traiter l'ensemble des dossiers ne relevant pas du SCN DSNA.

Dans l'attente de la mise en place du SCN DSAC, les commissions d'attribution actuellement en vigueur, présidées par les directions de l'aviation civile, sont maintenues.

Au niveau national, le secrétariat général met en place une commission nationale chargée des arbitrages et du suivi de la mise en place de la circulaire.

#### 1.1. *Composition de la commission d'attribution des logements*

##### a) Au niveau territorial

Le président de la commission locale d'attribution des logements nomme les membres titulaires et leurs suppléants, qui sont les chefs de service appelés à présenter à la commission des demandes pour leurs agents.

Le SNIA est membre de droit de toutes les commissions DSNA et DSAC.

La gendarmerie des transports aériens est membre de droit des commissions DSAC.

##### b) Au niveau national

La commission nationale d'attribution des logements est présidée par le secrétaire général ou son représentant. Elle est composée de représentants du service national d'ingénierie aéroportuaire (SNIA) et des deux SCN.

#### 1.2. *Compétences des commissions locales et nationale*

##### a) Au niveau territorial

Les commissions locales d'attribution des logements se prononcent sur les demandes de logements en nécessité absolue de service et utilité de service.

La commission est réputée avoir rendu son avis si au moins la moitié de ses membres est présente. Elle rend ses avis à la majorité des membres présents. Si le vote est partagé, la voix du président est réputée prépondérante.

Les commissions locales instruisent les demandes de conventions d'occupation précaire avant transmission à la commission nationale.

La décision de principe d'attribution d'une concession de logement est prise par le chef du service au sein duquel l'agent exerce ses fonctions après avis conforme de la commission locale d'attribution des logements.

##### b) Au niveau national

La commission nationale a compétence pour arbitrer les cas litigieux ou de divergence. Elle est compétente pour émettre un avis sur les demandes de conventions d'occupation précaire, après instruction du dossier par la commission locale concernée.

L'avis de la commission nationale d'attribution des logements lie l'autorité en charge de prendre la décision d'attribution.

#### 1.3. *Procédure*

Au niveau territorial, l'agent présente sa demande écrite au responsable du service où il exerce ses fonctions.

La commission d'attribution des logements territorialement compétente est saisie de cette demande par le chef de service de l'agent.

La commission locale compétente rend un avis conforme sur les demandes de logement en NAS et US. La commission nationale rend un avis conforme sur les demandes de conventions d'occupation précaire après instruction par la commission locale concernée.

Cet avis donne lieu à une décision d'attribution correspondant à cet avis tendant, lorsqu'il est favorable, à accorder une concession de logement soit par nécessité absolue de service soit par utilité de service ou une convention d'occupation précaire.

Il y a lieu de souligner que la décision n'est qu'une décision de principe, seul l'arrêté de concession a une valeur juridique contraignante.

Cette décision est transmise au service local du Domaine (trésorerie générale) territorialement compétent, pour préparation de l'arrêté de concession qui sera signé conjointement par le trésorier payeur général si ce dernier agrée les termes de la proposition et, pour la DGAC, par le responsable de la gestion des logements de fonction, c'est-à-dire le chef du SNIA ou son représentant lorsque le SNIA aura pris en charge cette gestion, et à titre transitoire le directeur de l'aviation civile.

Les éléments constituant le dossier soumis à l'appréciation du trésorier-payeur général sont :

- l'identité de l'agent, son grade, sa fonction ;
- la décision de principe d'attribution du logement motivée de manière détaillée quant à la proposition, soit de nécessité absolue de service, soit d'utilité de service, soit de convention d'occupation précaire ;
- le cas échéant, le détail des propositions accompagné des justifications concernant soit la nature des prestations accessoires pouvant être fournies gratuitement au bénéficiaire d'une concession par nécessité absolue de service en fonction de son indice de rémunération, soit les divers abattements en cas de concession pour utilité de service.

Si le dossier reçoit un avis défavorable de la part du trésorier-payeur général, il convient d'en informer dans les délais les plus brefs le secrétariat général de la direction générale de l'aviation civile.

Cet arrêté doit comporter en visa :

- les articles R. 92 à 104-1 du code du domaine de l'Etat ;
- la décision de principe du directeur de l'aviation civile prise après avis de la commission d'attribution des logements.

Une fois signé, l'arrêté est notifié à l'agent bénéficiaire du logement de service.

Une ampliation est remise au chef de service dont relève l'agent.

Une ampliation est remise au trésorier-payeur général, accompagnée des renseignements sur la situation administrative de l'occupant du logement.

Toute modification de la situation de l'intéressé intervenant ultérieurement est portée sans délai à la connaissance du trésorier-payeur général.

### III. – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AGENT BÉNÉFICIAIRE D'UNE CONCESSION DE LOGEMENT DE SERVICE

Le détail des droits et obligations de l'agent bénéficiaire d'une concession de logement de service est précisé dans le règlement intérieur annexé à la décision d'attribution. Un règlement intérieur type est annexé à la présente circulaire (annexe II).

L'agent bénéficiaire du logement doit parapher et signer le règlement intérieur adapté aux caractéristiques du logement après y avoir apposé la mention « lu et approuvé ».

Il convient de préciser que les dépenses accessoires au logement sont à la charge de l'occupant quelle que soit la nature de la concession.

Ces dépenses sont :

- les assurances contre le recours des voisins et les risques locatifs. L'agent bénéficiaire de la concession est tenu de souscrire une police d'assurance destinée à couvrir sa responsabilité civile et les risques locatifs ;
- les dépenses locatives : la liste de ces dépenses résulte de textes pris pour l'application du décret n° 87-712 du 28 août 1987 ;
- les impôts et les taxes : l'agent bénéficiaire d'une concession de logement est redevable des taxes liées à l'occupation d'un local : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage ; taxe d'habitation.

Lorsqu'un agent bénéficie d'une concession de logement par nécessité de service, dans la mesure où cette concession constitue un avantage en nature (*cf. supra* § 1.2), il convient d'en faire la déclaration. C'est le bureau payeur de la direction générale de l'aviation civile qui procède aux déclarations des avantages en nature, soit auprès de la trésorerie générale des Yvelines (budget annexe), soit auprès de la recette générale des finances (budget général). A cet effet, l'agent doit fournir au bureau payeur, à la fin de chaque année, la notification de sa taxe d'habitation. La valeur de l'avantage en nature est déterminée d'après la valeur locative servant à l'établissement de la taxe d'habitation (la valeur locative cadastrale).

### IV. – GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du projet mené par la DGAC pour organiser sa fonction immobilière, l'un des objectifs est de définir le dispositif permettant d'assurer le plus efficacement la gestion tant administrative que technique, des logements de fonction.

Cette cible sera atteinte de façon progressive et, à titre transitoire, le mode de gestion en cours est maintenu avec invitation du SNIA à participer comme auditeur aux prochaines commissions des logements prévues en 2009.

A titre transitoire, le SNIA définit, en concertation avec les SCN, le mode de fonctionnement adapté à la situation locale. Dans ce cadre, il convient de s'assurer que les missions suivantes seront effectivement prises en charge :

- secrétariat des commissions d'attribution et suivi des demandes ;
- mise à jour du fichier des logements, des occupants et des décisions de concession ;
- mise à jour des dossiers individuels des occupants ;
- établissement du compte rendu annuel d'activité ;
- transmission annuelle des données d'inventaire et de suivi de gestion au secrétariat général de la direction générale de l'aviation civile ;
- analyse prospective et programmation pluri-annuelle des opérations d'entretien, de maintenance lourde, de construction ou d'aliénation du patrimoine logement de la DGAC.

#### V. – ENTRÉE EN VIGUEUR

Les dispositions des paragraphes I à IV de la présente circulaire s'appliquent sans délai aux nouveaux entrants.

S'agissant des agents bénéficiant déjà d'un logement de fonction, les concessions octroyées seront étudiées de façon individuelle. Les situations non-conformes seront régularisées au plus tard dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur de cette circulaire.

#### VI. – ARTICLE D'EXÉCUTION

Le directeur général de l'aviation civile et le directeur général des finances publiques sont chargés de l'exécution de la présente circulaire.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Fait à Paris, le 23 décembre 2008.

Pour les ministres et par délégation :  
*Le chef du service,*  
D. DUBOST

*Le directeur général et par délégation,*  
P. GANDIL

Annexe 1 : Liste des fonctions ouvrant droit à logement NAS à la DGAC

Services	Nombre de fonctions parmi les emplois listés	Emplois	
TOUS SERVICES	1	. Gardien . Gendarme des transports aériens	
DIRECTION DE L'AVIATION CIVILE (DAC)	2	. Directeur de l'aviation civile . Délégué territorial	
<b>DIRECTION DES SERVICES DE LA NAVIGATION AERIENNE</b>	<b>Echelon central de la direction des opérations (DO/EC)</b>	1 . directeur des opérations, . adjoint au directeur des opérations, . chef du département espace, . adjoint au chef du département espace	
	<b>Service de l'information aéronautique (SIA)</b>	1 . chef bureau NOTAM	
		1 . chef du SIA, . adjoint au chef du SIA, . chef de division exploitation	
	<b>Centre d'exploitation des systèmes de la navigation aérienne centraux (CESNAC)</b>	2 . chef de centre, . adjoint au chef de centre, . chef de division exploitation, . chef de division technique, . chef de division communication/qualité de service/formation (COF)	
	<b>Centre en route de la navigation aérienne (CRNA)</b>	3 . chef de centre, . adjoint au chef de centre, . chef de service exploitation, . adjoint au chef de service exploitation, . chef de service technique, . adjoint au chef de service technique, . chef de subdivision au sein du service exploitation ou du service technique, . chef de la centrale électrique	
	<b>Siège du SNA</b>	3 . chef du SNA, . adjoint au chef du SNA, . chef de service exploitation, . chef du service technique, . chef de subdivision au sein du service exploitation ou du service technique	
	<b>Service de la navigation aérienne (SNA)</b>	<b>Organisme de contrôle (*)</b>	1 . chef d'organisme, . chef circulation aérienne, . adjoint au chef circulation aérienne, . chef de division circulation aérienne, . chef de subdivision contrôle
		Et pour un organisme disposant d'une maintenance régionale ou d'une division technique co-implantée	+ 1 . chef d'organisme, . chef de division technique, . chef de subdivision, . chef de la maintenance régionale . adjoint au chef de la maintenance régionale
			1 <i>chef centrale électrique : maintien provisoire de cette fonction jusqu'au transfert des centrales aux exploitants d'aérodrome</i>

## ANNEXE II

### RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES LOGEMENTS DE FONCTIONS À LA DGAC

Le présent règlement a pour objet de préciser les droits et obligations des bénéficiaires de logements vides (attribués en NAS, US ou COP) dans un bien appartenant à la direction générale de l'aviation civile ou loué par celle-ci au bénéfice d'un agent.

Ce règlement est prévu pour les logements constitués uniquement de parties privatives ainsi que pour les logements comportant tant des parties privatives que communes (immeubles ou lotissements).

Un point particulier sera réservé à l'entretien et aux réparations locatives de ces logements ainsi qu'à l'état des lieux.

#### I. – GÉNÉRALITÉS

Le droit d'occupation d'un logement résulte d'une décision d'attribution prise par l'autorité compétente (direction de l'aviation civile de la zone territoriale de rattachement).

Le logement est selon les cas, attribué en nécessité de service, en utilité de service ou par convention d'occupation précaire.

Dans l'hypothèse où le logement n'est pas attribué en nécessité de service (qui se traduit pas la gratuité du logement), une redevance sera versée par le bénéficiaire à France dans les conditions qui lui seront précisées par la direction de l'aviation civile.

Les logements sont attribués à titre strictement personnel, et ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ni être prêtés, même à titre temporaire.

Cela signifie notamment qu'en cas de modification de la structure familiale du bénéficiaire, le logement attribué à un agent ne peut valablement être attribué par un tribunal comme domicile de l'époux en instance de séparation lorsque celui-ci n'est pas le bénéficiaire de l'attribution du logement.

En cas de décès du bénéficiaire du logement, la famille vivant au foyer est tenue de le libérer dans un délai maximal de trois mois.

en raison du caractère précaire de l'occupation, celle-ci prend fin de plein droit à la date à laquelle le bénéficiaire cesse d'occuper, pour quelque motif que ce soit, l'emploi ayant motivé l'attribution.

Les événements suivants entrent notamment dans le cadre de l'application de cette mesure : mutation, départ volontaire, retraite.

Dans le cas d'une attribution en nécessité absolue de service, la libération effective doit être réalisée au plus tard le dernier jour où les fonctions sont tenues.

Dans le cas d'un départ à la retraite d'un agent logé en utilité de service, un délai de X semaines peut être octroyé par la direction de l'aviation civile.

Dans le cas où la cessation d'attribution du logement découle d'une décision expresse de l'administration, la date limite du bénéfice du logement est fixée par la décision prise par le service compétent.

Dans tous les cas, à l'exception d'une occupation en nécessité absolue de service, l'agent logé ne pourra prétendre à aucune indemnité. Dans le cas de la fin d'une attribution en NAS, l'agent bénéficie d'une indemnité de frais de changement de résidence, en application des textes en vigueur.

Dans l'hypothèse où il est constaté une occupation des lieux au-delà des délais prévus, l'occupation est qualifiée d'occupation sans droit ni titre. L'occupant sera contraint de payer une redevance majorée dont le montant sera fixé par France Domaine en application des textes en vigueur, et pourra faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

Dans le cas particulier d'une attribution par convention d'occupation précaire, aucun lien avec l'activité professionnelle de l'agent n'étant définie, une reprise à tout moment peut être décidée. En cas de maintien abusif dans les lieux, des redevances majorées seront appliquées.

#### II. – SITUATION DES IMMEUBLES DÉCOUPÉS EN APPARTEMENTS

Dans l'hypothèse où l'administration est propriétaire d'un appartement au sein d'une copropriété, l'administration est un copropriétaire parmi d'autres. Comme tout copropriétaire, elle devra respecter les charges, servitudes et obligations qui s'imposent à l'immeuble. Le bénéficiaire d'un logement devra respecter les règles spécifiques applicables à l'immeuble en sus du présent règlement intérieur.



Il convient de définir les parties privatives et les parties communes.

La classification des différentes parties de l'immeuble en parties privatives et parties communes est décrite en annexe spécifique, avec le plus de précision possible. Les articles 2, 3 et 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'étant pas d'ordre public, c'est le règlement de copropriété qui s'applique dans l'hypothèse où l'administration est copropriétaire.

### 1. Définition des parties privatives

Les locaux et espaces qui sont compris dans la composition d'un « lot », sont affectés à l'usage exclusif du bénéficiaire du « lot » considéré, et comme tels, constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les carrelages, dallages, moquettes, et en général, tous revêtements ;
- les plafonds et les parquets, à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets, les appuis de fenêtres, des terrasses, des loggias et des balcons particuliers ;
- les portails des garages ;
- les portes des celliers ;
- les enduits des gros murs et des cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures ou extérieures réservées à l'usage exclusif du lot, ainsi que les compteurs et robinets d'arrêt particuliers correspondants ;
- les radiateurs et les installations privatives de chauffage et de distribution d'eau chaude situées en aval du compteur ;
- les installations des salles de bains, des cabinets de toilettes, des WC et des sanitaires ;
- les installations des cuisines telles que éviers, placards, rangements, etc. ;
- les placards, dressings et penderies ;
- l'encadrement et le dessus des cheminées, s'il en existe ;
- les accessoires, tels que les glaces, les jardinières des balcons et les tapis d'entrée ;
- et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs (la présente énumération étant énonciative et non limitative) ;
- les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un logement déterminé, tels que les loggias, terrasses, balcons, parkings, cours et jardins.

### 2. Définition des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un occupant déterminé.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, le sol des espaces non bâtis et le sol des parkings, cours et jardins à usage privatif ;
- les clôtures de l'immeuble avec les propriétés voisines et les clôtures qui séparent les jardins à usage privatif des espaces communs, ainsi que les clôtures qui séparent deux jardins à usage privatif ;
- les espaces communs (cours, jardins, espaces verts) et tous leurs aménagements et éléments d'équipements tels que les installations d'éclairage et d'arrosage automatique ;
- les voies de circulation automobiles et piétonnières, les bordures, les trottoirs, les dégagements piétonniers à l'intérieur des espaces verts ;
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons ;
- le gros œuvre des planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds ;
- les couvertures et le gros œuvre de toutes les terrasses accessibles ou non accessibles y compris le gros œuvre des terrasses, loggias et balcons réservés à l'usage d'un occupant déterminé, bien qu'ils soient alors parties privatives ;
- les souches des cheminées et des gaines de ventilation mécanique contrôlée ;
- les éléments d'équipement commun tels que le portier électrique, l'interphone, l'antenne collective, le vide-ordures, le panneau de boîtes aux lettres et l'installation de ventilation mécanique contrôlée ;
- la piscine et ses aménagements et abords, grillage de clôture, portillon ;
- les conduits de fumée et d'évacuation, les têtes de cheminées et de ventilation mécanique contrôlée, les tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation des salles de bain, des cabinets de toilette et des sanitaires ;

- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central ;
- les porche, hall, vestibule et couloir d'entrée du rez-de-chaussée et les dégagements des étages et du sous-sol ;
- les escaliers, leurs cages et paliers ;
- l'ascenseur et tous ses accessoires (câbles et machinerie) ;
- les locaux communs tels que :
  - le local contenant la chaufferie et les installations de chauffage ;
  - le local contenant l'installation de ventilation mécanique contrôlée ;
  - le local contenant la machinerie de l'ascenseur ;
  - le local destiné au sous-répartiteur télécom ;
  - les locaux contenant les vidoirs du vide-ordures ;
  - les locaux des compteurs, des branchements d'égoût et des regards sur les gaines techniques ;
  - le local destiné à l'installation technique de la piscine ;
  - les soutes et les réserves de combustible ;
  - la loge, l'appartement et le parking destinés au gardien de l'immeuble ;
  - les locaux à l'usage des services communs ;
  - le local destiné aux boîtes aux lettres ;
  - le local destiné aux véhicules deux roues et aux voitures d'enfants ;
  - le local destiné aux poubelles et l'espace réservé aux containers de l'immeuble,
- les combles perdus sous toiture ;
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les tapis, tapis-brosses encastrés et paillasons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui sont parties privatives) et les éléments de décoration tels que glaces, bacs à fleurs...

Cette énonciation est énonciative et non limitative.

### 3. Usage des parties privatives

#### A. – OCCUPATION

Chaque bénéficiaire d'un logement a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son « lot », à la condition de ne pas nuire aux droits des autres bénéficiaires d'un logement et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves ci-dessous formulées :

- les locaux définis comme appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement pour l'habitation. Cela signifie notamment que le logement ne peut servir de siège pour une activité professionnelle du conjoint marié, pacsé, d'un ascendant, descendant, ou ami ;
- les occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

#### B. – HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrée des appartements ou autres locaux, les fenêtres et persiennes, balcons, terrasses et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative mise à disposition de l'occupant.

La pose de stores, de brise-vue tels que canisses, toiles ajourées ou pleines, n'est autorisée qu'après l'autorisation du service gestionnaire de l'immeuble.

Le tout devra être tenu en bon état et aux frais de chacun des occupants.

#### C. – UTILISATION DES FENÊTRES, BALCONS, LOGGIAS ET TERRASSES

Il ne pourra être étendu de linge sur les façades de l'immeuble. Aucun objet ne pourra être posé sur le rebord des ouvertures. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Les balcons ou terrasses ne pourront en aucun cas être utilisés en débarras ; en conséquence, en dehors des meubles d'agrément tels que tables et chaises de jardin, ils ne devront pas être encombrés par des meubles et objets divers tels que deux roues, planches à voiles, skis ou appareils ménagers.

MINISTÈRE DU LOGEMENT

D. – ANTENNES

Une antenne collective étant installée sur le toit de l'immeuble, le raccordement devra être effectué ou entretenu aux frais de chaque occupant, et l'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée

E. – RESPONSABILITÉ

Tout occupant restera responsable, à l'égard des autres occupants, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'une des autres personnes hébergées dans son appartement, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

F. – SURCHARGE DES PLANCHERS

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ni celle des murs et de ne pas détériorer ni lézarder les plafonds.

G. – RÉPARATIONS, ACCÈS DES OUVRIERS

Si les circonstances l'exigent, aucun occupant ou ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur des parties privatives, des travaux décidés par le propriétaire.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives seront portés à la connaissance de l'occupant au moins 8 jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

H. – BRUITS

L'usage des appareils de radio, télévision, ... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des parties privatives.

I. – MODIFICATIONS

Le bénéficiaire d'une occupation ne pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure du « lot » privatif. Il devra au préalable demander l'autorisation au gestionnaire de l'immeuble.

J. – PARKINGS

L'accès aux emplacements de parkings à l'intérieur de l'immeuble est strictement réservé aux bénéficiaires des emplacements.

Les emplacements de parkings sont destinés exclusivement au parcage des voitures de tourisme ou des motos. En aucun cas l'accès ne sera autorisé aux caravanes, camping-cars, ni aux poids lourds pour un stationnement prolongé.

Aucun emplacement ne pourra être utilisé à titre de débarras, dépôt d'épave ou de dépôt de matériel, de quelque nature que ce soit.

Il ne pourra être introduit ni conservé dans les « lots » privatifs de matières dangereuses, insalubres ni malodorantes.

Il est interdit aux occupants de faire tourner les moteurs, autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les travaux de mécanique, les opérations de vidange ou de lavage des voitures ne sont pas autorisés sur les emplacements des parkings.

K. – COURS, JARDINS, ESPACES VERTS

Aucun occupant ne bénéficie de la jouissance exclusive d'un jardin.

Cependant, les occupants des appartements situés au rez-de-chaussée auront la possibilité d'installer du mobilier de jardin sur les espaces verts en deçà de limites qui seront définies pour chaque appartement par une haie vive intégrée dans les parties communes de l'immeuble.

Toute construction, même à titre précaire, et notamment la construction de barbecue, est formellement interdite.

En cas de carence ou d'inobservation de ces obligations, et après mise en demeure des intéressés, les travaux d'entretien ou de remise en état pourront être commandés à leurs frais par le gestionnaire.

#### 4. Usage des parties communes

Chaque occupant pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres occupants et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après.

##### A. – ENCOMBREMENT

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les porches, halls d'entrée, escaliers, dégagements et autres endroits communs devront être laissés libres en tout temps. Ils ne pourront en aucun cas servir de garage pour les deux-roues ou les voitures d'enfants qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le gestionnaire est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, 48 heures après mise en demeure par lettre RAR restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le gestionnaire au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Aucun occupant ne pourra procéder à un travail quelconque dans les parties communes.

Aucun occupant ne pourra constituer dans les parties communes de dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques : il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et espaces communs et, de façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

##### B. – ESPACES LIBRES

Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants sans surveillance (skate, jeux de balle, etc) y sont interdits, sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques. Ceux-ci, sous la responsabilité de leur maître, devront être impérativement tenus en laisse.

Il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

##### C. – ESPACES D'AGRÉMENT

Les espaces et équipements d'agrément (espaces verts, piscine) feront l'objet d'une réglementation particulière que tous les occupants devront respecter et faire respecter par leurs ayants droit.

D'ores et déjà, les occupants s'engagent :

- à respecter les horaires d'accès (en principe, de 9 heures à 22 heures) ;
- à empêcher l'accès des animaux ;
- à respecter la propreté et l'intégrité de tous les équipements ;
- la baignade n'étant pas surveillée, à veiller à la sécurité, notamment en ne laissant pas les enfants sans surveillance et en interdisant les jeux de ballons ;
- à veiller au respect de l'environnement et à la tranquillité des autres occupants, les manifestations bruyantes (cris, chants, radios...) étant interdites.

D'une façon générale, les occupants devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et tous les usages d'une maison bien tenue.

Chaque occupant sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait ou par le fait de ses ayants droit.

### III. – SITUATION DES MAISONS INDIVIDUELLES

#### 1. Parties privatives

Dans l'hypothèse où l'administration est propriétaire d'une maison individuelle mitoyenne ou non dans une résidence (ou ensemble de logements situés dans un même ensemble dont l'administration est totalement ou partiellement propriétaire), s'il existe des parties communes, les règles décrites au point II sont applicables.

Dans l'hypothèse où il n'existe pas de parties communes ou de superficies qualifiées de telles, le logement attribué est présumé ne comporter que des parties privatives. L'occupant aura le droit de jouir comme bon lui semble du bien mis à sa disposition, à la condition de ne pas nuire aux droits des voisins, et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la structure et la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

## 2. Usage du bien

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son logement à une personne résidant effectivement dans la zone géographique. Les coordonnées de cette personne devront être portées à la connaissance de l'administration. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le logement en cas d'urgence.

Les locaux ne pourront être occupés que pour l'habitation.

Il ne pourra être étendu de linge sur les façades des immeubles. Aucun objet ne pourra être posé sur le rebord des ouvertures.

Les balcons et terrasses ne pourront en aucun cas être utilisés en débarras ; en conséquence, en dehors des meubles d'agrément tels que tables et chaises de jardin, ils ne devront pas être encombrés par des meubles et objets divers tels que deux roues, planches à voiles, skis ou appareils ménagers.

## IV. – LES CHARGES

Les dispositions du présent paragraphe ont pour objet de définir les différentes catégories de charges, et pour chacune de ces catégories, de fixer selon le cas leur répartition et la quotité qui sera appliquée.

### 1. Les charges générales

Le décret n° 87-713 du 28 août 1987 détermine les charges récupérables auprès du locataire. Cette liste est limitative.

Cette réglementation de droit commun est appliquée dans le cadre des logements de l'Etat. Dans l'hypothèse d'une modification de la réglementation, le nouveau texte se substituera automatiquement au texte ci-dessus cité.

L'administration souscrit, selon le cas, les contrats d'entretien relatifs au chauffage individuel des logements.

La répartition des charges fait l'objet d'un document spécifique à chaque bien, dès lors qu'il s'agit d'un immeuble comportant plus d'un occupant.

Les bénéficiaires des logements qui ne sont pas équipés de compteurs individuels d'eau et d'une installation de chauffage autonome, s'acquitteront notamment d'une quote-part des charges relatives à ces prestations.

Les paiements seront effectués par le bénéficiaire de la concession de logement auprès de... (1).

Les appels de charge sont réalisés par type de charge, à terme échu.

Dans tous les cas, les charges sont exclusivement dues du premier jour de l'occupation, à la date de restitution des clés.

### 2. Autres dépenses

La taxe d'habitation est due pour les locaux meublés affectés à l'habitation. Il s'agit de tous les locaux pourvus d'un ameublement suffisant pour en permettre l'habitation.

Les titulaires d'un logement de fonction, même occupé par nécessité de service, sont personnellement imposables au titre de la taxe d'habitation. Cette imposition est due par l'occupant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

L'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est récupérable auprès de l'occupant. Son montant figure sur l'avertissement adressé au propriétaire.

La taxe afférente à un local à usage de garage constitue une charge récupérable auprès de l'occupant lorsque le garage est loué accessoirement à un local d'habitation ou à usage mixte.

En cas de pluralité d'immeubles dans la même commune, l'Etat propriétaire est fondé à s'informer de la ventilation à effectuer pour chacun.

Les frais de rôles demeurent à la charge du bailleur.

(1) Précisé par la direction de l'aviation civile territorialement compétente.

La redevance d'enlèvement des ordures ménagères ne présente pas de caractère fiscal.. Elle n'est pas récupérable auprès de l'occupant.

La taxe de balayage.

Cette taxe est récupérable auprès du locataire. Elle est due, sans exception, par tous les concessionnaires de logements de fonction.

Les taxes récupérables sont dues au prorata de la durée d'occupation du logement (à l'exception de la taxe d'habitation).

## V. – L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS LOCATIVES

L'occupant a obligation de répondre des dégradations et pertes 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.

Il a obligation de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Les points suivants ont pour objet de :

- définir les règles applicables en matière d'état des lieux ;
- de préciser les modalités d'évaluation des réparations locatives lors du départ de l'occupant, sans déroger aux dispositions des lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989 (voir dispositions annexées).

### 1. Définition de la vétusté

La vétusté est la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée : elle est à la charge du bailleur.

Le point de départ de la vétusté prend effet à compter de la dernière mise en œuvre (date de mise en service du logement ou date de remplacement) des éléments concernés.

La dégressivité pour vétusté est calculée d'une façon linéaire pour toute la période d'application (sauf pour la quote-part résiduelle).

L'usage normal inclut l'entretien permanent auquel est tenu le locataire (exemple : graissage, nettoyage). A ce titre, le locataire (ou l'occupant) est tenu de laisser libre accès des équipements aux entreprises mandatées par l'organisme bailleur pour leur entretien. S'il est démontré qu'un locataire ou occupant a empêché les entreprises d'accéder à son logement, les dégradations constatées correspondant à un défaut d'entretien, ne pourront faire l'objet d'un abattement pour vétusté.

Le barème des réparations locatives est réévalué chaque année en juillet en fonction de l'évolution des bordereaux de prix.

### 2. Champ d'application de la vétusté

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, dont la liste n'est pas limitative, ainsi que le gros entretien.

Elle ne s'applique pas sur :

- les pertes de la chose louée ;
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire ou occupant a été indemnisé par son assurance ;
- les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs ;
- les conséquences d'un usage non conforme à la destination du logement ou des équipements ou accessoires loués ;
- les transformations faites sans l'accord écrit du bailleur ;
- les réparations d'équipements ou éléments de revêtements muraux ou sols (lé, dalle) ;
- les dépenses consécutives à un défaut de petit entretien technique ou de petit entretien ménager (propreté, hygiène, graissage) ;
- les dégradations donnant lieu à réparation (en cas de remplacement, application du barème de vétusté) ;
- les remplacements de petits éléments (douille...) dont le montant est inférieur à 46 €.

### 3. Modalités d'application

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie permet de noter les incidences de l'entretien et les améliorations apportées et, le cas échéant permet de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif ainsi que les dégradations subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Le coût des réparations susceptible d'être imputé au locataire sortant, dans le cas de non respect de ses obligations de locataire ou d'occupant, est minoré d'un coefficient d'abattement calculé en tenant compte d'une durée de vie théorique, après une période de neutralisation (pendant laquelle le locataire ou occupant paiera 100 % de la valeur de l'équipement) et selon un système dégressif. Ce coût inclut les fournitures, la main d'œuvre et les frais de déplacement éventuel, les taxes en vigueur (TVA).

L'année de pose de l'équipement ou du matériau est le point de départ de la durée de vie théorique et du calcul de la vétusté.

Il est rappelé :

- qu'il n'y a pas de réparation locative sur les équipements soumis à contrat d'entretien quand le locataire a permis à l'entreprise d'effectuer ses prestations ;
- que les coefficients d'abattement pour vétusté sont appliqués sur les travaux de remplacements imputables au locataire ou occupant sortant et selon un barème établi conformément aux marchés d'entretien conclu par l'organisme bailleur ;
- que le tableau de durée de vie a été établi pour des travaux de qualité réalisés selon les règles de l'art ;
- que le locataire ou occupant sortant ne peut pas réaliser par lui-même l'entretien et les menues réparations après la rédaction de l'état des lieux et la restitution des clés ;
- que les équipements et les matériaux dont il est fait usage normal et qui sont maintenus en bon état d'entretien et de réparations locatives, ne font pas l'objet de travaux de remise en état pendant leur durée de vie théorique, sauf pour les travaux rendus nécessaires par mal-façon, vice de construction, cas fortuit ou cas de force majeure ;
- que le remplacement des équipements et matériaux n'intervient pas systématiquement au-delà de leur durée de vie théorique, dès lors qu'ils répondent toujours à leur usage.

#### 4. Grille de vétusté

Voir annexe au présent règlement intérieur.

#### 5. Etat des lieux

L'état des lieux de sortie et d'entrée est établi dans le logement vide de tout meuble et objet, contradictoirement entre le représentant de l'administration et l'occupant. Le constat est rédigé lisiblement. C'est le seul document ayant valeur juridique.

Un exemplaire de l'état des lieux est immédiatement remis au locataire (ou occupant), tant à l'entrée dans les lieux qu'à la sortie du logement.

En cas d'absence, le locataire peut mandater une personne chargée de le représenter. A cette fin, il remplit un pouvoir qui est remis à l'agent représentant l'administration, chargé de réaliser l'état des lieux.

Il pourra se faire assister par une personne de son choix.

En cas de refus de signature, de départ intempestif, l'état des lieux sera réalisé par huissier à frais partagés, dans les meilleurs délais, afin de limiter les indemnités d'occupation.

En cas d'absence à l'état des lieux, le locataire ou l'occupant sera convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception. Le constat sera réalisé par huissier à frais partagés.

Le constat d'huissier sera adressé en lettre RAR au locataire sorti.

Dans ces deux cas, les éventuelles réparations locatives seront déterminées par comparaison des états des lieux entrée et sortie, et seront imputées à réception des factures.

Les clés seront restituées à l'administration, en totalité, à l'issue de l'état des lieux.

Les réparations locatives imputées au locataire sortant feront l'objet de commandes de travaux de réparation ou de remplacement, à l'exception des indemnités pour dégradation mineure ne nécessitant pas le remplacement de l'équipement ou des matériaux.

#### VI. – DISPOSITIONS DIVERSES

Le bénéficiaire d'un logement doit être de bon voisinage et ne pas créer de trouble susceptible de nuire à la tranquillité des voisins.

Il est notamment interdit de faire fonctionner des appareils de réception radio et télévision ou tout autre source de bruit à un niveau anormalement élevé (jour et nuit).

Sur plainte des voisins, le bénéficiaire qui créerait des troubles pourrait, après enquête réalisée par l'administration, se voir retirer l'autorisation d'occupation.

Le bénéficiaire d'une occupation doit contracter une assurance garantissant sa responsabilité civile, et pour une valeur suffisante, le local occupé, les risques locatifs et le recours des tiers.

Il est tenu de présenter à l'administration, dans le mois suivant l'entrée dans les lieux et chaque année, les polices et les quittances des primes afférentes à ces assurances.

La mention de non-recours contre l'État doit figurer dans le contrat d'assurance incendie.

Les chauffages d'appoint électriques, à l'exclusion de tout autre dispositif, sont seuls tolérés.

L'administration est dégagée de toute responsabilité dans les cas de vol, déprédation, pertes, avaries et accident survenus dans les locaux d'habitation attribués.