BULLETIN OFFICIEL DES ARMEES

Edition Chronologique

PARTIE PERMANENTE
Administration Centrale

INSTRUCTION N° 4161/DEF/DAG/DE/LOG
relative au logement du personnel du ministère de la défense dans les départements et territoires d'outre-mer.

Du *20 juillet 1992*

DIRECTION DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE : *Sous-Direction du domaine et de l'environnement ; Bureau logement.*

INSTRUCTION N° 4161/DEF/DAG/DE/LOG relative au logement du personnel du ministère de la défense dans les départements et territoires d'outre-mer.

Du 20 juillet 1992

NOR D E F D 9 2 5 3 0 3 3 J

Modifié par :

1er modificatif du 30 août 1995 (BOC, p. 4198) NOR DEFD9553036J.
2e modificatif du 8 juin 1998 (BOC, p. 2266) NOR DEFD9853024J.

Classement dans l'édition méthodique : BOEM 502.5.

Référence de publication : BOC, p. 2747.

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

11. Objet de l'instruction.

12. Principes généraux concernant le logement.

13. Domaine d'application.

14. Ayants droit au logement.

II. RESPONSABILITÉS DES ÉTATS-MAJORS ET DIRECTIONS.

21. Responsabilités de l'EMA.

22. Responsabilités des états-majors d'armée.

23. Responsabilités du commandant supérieur des forces armées (COMSUP).

24. Responsabilités de la direction de l'administration générale (DAG).

25. Responsabilités des services constructeurs.

III. LE BUREAU INTERARMÉES DE LOGEMENT.

31. Organisation.

32. Missions.

33. Le comité interarmées de coordination.

IV. LES LOGEMENTS DOMANIAUX.

41. Politique de la défense.

42. Obligations de l'occupant.

43. Attribution des immeubles à usage de logement.

44. Entretien du propriétaire.

45. Elaboration des programmes de logement.

V. LES LOGEMENTS PRIS À BAIL.

51. Dispositions générales.

52. Obligations du propriétaire.

53. Responsabilités de l'Etat-défense.

54. Obligations de l'occupant.

55. Financement des prises à bail.

56. Cas de la gendarmerie.

VI. CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS.

61. Classement des logements.

62. Charges supportées par l'occupant.

63. Entrée dans les lieux.

64. Conditions de séjour.

65. Restitution du logement.

VII. LOGEMENT DU PERSONNEL RELEVANT DE LA DIRCEN ET DE LA DGA EN POLYNÉSIE.

71. Personnel relevant de la DIRCEN.

72. Personnel relevant de la DGA.

RÉFÉRENCES.

1. Décret 75-874 du 24 septembre 1975 (1) fixant les attributions des commandants supérieurs dans les DOM-TOM, modifié par décret 91-677 du 14 juillet 1991 (BOC, p. 2527).

2. Décret 82-138 du 08 février 1982 (2), fixant les attributions des chefs d'état-major.

3. Code du domaine de l'Etat, notamment les articles D 12 à D 15, D 35, R 92 à 102 et R 104.

4. Décret du 29 décembre 1903 (3) portant règlement sur le solde et les accessoires de solde des troupes coloniales et métropolitaines à la charge du département de la France d'outre-mer.

5. Décret nº 53-1136 du 13 novembre 1953 (4) modifiant le décret de référence 4.

6. Décret 90-144 du 14 février 1990 (5) relatif à la comptabilité des matériels de la défense.

7. Instruction 18000 /AM/INT/P/ORG/MB/DC/CDE du 20 septembre 1957 (6) sur le service de l'ameublement dans les *DOM-TOM*.

8. Décret 87-712 du 26 août 1987 (7), pris en application de la loi nº 86-1290 du 23 décembre 1986 (8), relatif aux réparations locatives.

9. Instruction nº 501240/DEF/DFR/AS/HAB du 20 février 1989 (9), relative à la procédure d'élaboration des programmes annuels de logements domaniaux.

10. Décret 67-1039 du 29 novembre 1967 (10) portant réglementation du logement et de l'ameublement des magistrats et des fonctionnaires de l'Etat en service dans les *TOM*, et son modificatif nº 85-1237 du 25 novembre 1985 (BOC, p. 7608).

11. Circulaire B/2/E/132 du 04/09/1986 (11) du ministre délégué chargé du budget relative à l'application des décrets cités en 6.

12. Décret nº 78-1095 du 13 novembre 1978 (12) portant délégation de pouvoir et de signature du ministre de la défense en matière d'opérations domaniales, modifié.

13. Décret nº 91-1004 du 30 septembre 1991(13) fixant les attributions de la direction de l'administration générale.

14. Arrêté du 04 novembre 1991 (14) portant organisation et attribution du *CILOM* et des *CRILOM*.

15. Instruction nº 1502/DEF/DAG/DE/LOG du 4 novembre 1991 (14) relative à l'organisation et au fonctionnement des organismes chargés de la mise en œuvre de la politique du ministère en matière de logement.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

11. **Objet de l'instruction.**

La présente instruction a pour objet de définir l'organisation de la fonction logement, au profit du personnel relevant du ministère de la défense, affecté dans les départements et territoires d'outre-mer.

Cette instruction traite, notamment, des sujets suivants :

- droit au logement ;

- rôle des états-majors et directions ;

- gestion des logements domaniaux et pris à bail ;

- droits et obligations des occupants ;

- procédures d'élaboration des programmes de construction, d'acquisition et de réhabilitation des logements domaniaux ;

- règles concernant l'entretien des logements.

12. **Principes généraux concernant le logement.**

(Modifié : 2e mod.)

Le logement dans les départements et territoires d'outre-mer est interarmées.

L'attribution des logements aux ayants droit de la défense relève directement de la responsabilité du commandant supérieur des forces stationnées (*COMSUP*), des dispositions particulières s'appliquant toutefois en Polynésie au personnel relevant de la direction des centres d'expérimentations nucléaires (*DIRCEN*) et de la délégation générale pour l'armement (*DGA*).

L'Etat-défense met à la disposition de ses ayants droit une habitation, moyennant une contribution financière, fixée en fonction du type et du statut du logement, qui peut être :

- soit un logement domanial ;

- soit un logement pris à bail par l'Etat-défense (sauf pour les fonctionnaires de l'Etat en service dans les territoires d'outre-mer qui, si aucun logement appartenant à l'Etat ne leur est proposé, doivent prendre personnellement un logement en location).

L'ayant droit peut obtenir le prêt, à titre onéreux, de matériels et articles d'ameublement, destinés à l'aménagement de son logement.

L'attribution d'un logement, moyennant redevance, et la possibilité de recourir au prêt de mobilier à titre onéreux constituent les bases du régime des affectations du personnel militaire dans les départements outre-mer — territoires outre-mer (*DOM-TOM*), tenant compte, notamment :

- de l'obligation statutaire de servir en tout temps et en tout lieu ;

- des règles particulières concernant les déplacements outre-mer, qui n'autorisent pas les déménagements et le transport du mobilier, mais seulement celui d'un poids limité de bagages ;

- de la durée réduite des séjours.

13. **Domaine d'application.**

Les présentes dispositions s'appliquent au logement des ressortissants du ministère de la défense, à l'exclusion des catégories ci-dessous :

- personnel logé par nécessité absolue de service (*NAS*), au sein du casernement, à la charge de l'armée bénéficiaire ; c'est, notamment, le cas du personnel militaire de la gendarmerie, qui est logé, comme en métropole, par nécessité absolue de service, soit dans des logements domaniaux implantés à l'intérieur des casernements, soit dans des logements pris à bail dans le secteur civil par la gendarmerie ;

- personnel militaire affecté pour emploi à la gendarmerie, à laquelle il incombe d'assurer le logement du personnel concerné ;

- personnel militaire affecté pour emploi à un autre ministère, ou mis à la disposition de collectivités publiques à un titre quelconque, auxquels il incombe d'assurer le logement du personnel concerné ;

- personnel militaire et civil de recrutement local ;

- personnel relevant de la délégation générale pour l'armement (*DGA*), affecté dans un arsenal de la direction des construction navales (*DCN*), dont le logement est organisé directement par la *DGA* ;

- personnel relevant de la direction des centres d'expérimentations nucléaires (*DIRCEN*) en Polynésie.

Ces deux dernières catégories de personnel sont évoquées au chapitre VII de la présente instruction.

14. **Ayants droit au logement.**

Peuvent demander l'attribution d'un logement, en application de la présente instruction, les ressortissants civils et militaires du ministère de la défense, affectés dans un DOM-TOM et en service dans la garnison.

Ces dispositions s'appliquent :

- au personnel militaire de carrière à l'exclusion :

  - des militaires du rang célibataires ;

  - du personnel militaire masculin et féminin sous-officier célibataire sans enfant, qui est normalement logé dans le casernement ;

- au personnel civil employé par l'administration militaire, à l'exclusion des auxiliaires occasionnels et des ouvriers non réglementés non mensualisés.

Les ayants droit qui possèdent un logement dans les limites de la garnison doivent :

- en faire déclaration lors de leur demande d'attribution de logement ;

- apporter la preuve que ledit logement ne peut être récupéré par son propriétaire, soit parce que le logement est occupé par une tierce personne, soit qu'il ne convienne pas à sa situation sociale ou familiale.

La perte de la qualité d'ayant droit entraîne la restitution immédiate du logement en cas de mutation, le maintien temporaire dans les lieux pour congé de fin de campagne pris sur place étant exclu. A titre exceptionnel, le *COMSUP* peut autoriser le maintien de l'attribution du logement, pendant une période ne pouvant excéder un mois, au personnel prenant sa retraite sur place ou effectuant un stage de reconversion dans la garnison.

II. RESPONSABILITÉS DES ÉTATS-MAJORS ET DIRECTIONS.

21. **Responsabilités de l'EMA.**

Les commandements supérieurs des forces stationnées dans les DOM-TOM sont interarmées et placés sous l'autorité du chef d'état-major des armées qui coordonne :

- l'emploi opérationnel ;

- la préparation des forces ;

- le soutien interarmées.

Au titre de ses responsabilités en matière de soutien interarmées, le chef d'état-major des armées propose :

- au secrétaire général pour l'administration (*SGA*) l'organisation de la fonction logement ;

- à la direction de l'administration générale (*DAG*), dans le cadre du comité interarmées du logement militaire (*CILOM*), présidé par le secrétaire général pour l'administration, la politique du logement dans les départements et territoires d'outre-mer, en matière :

  - d'acquisition ;

- de construction ;

- de réhabilitation.

22. **Responsabilités des états-majors d'armée.**

Les états-majors d'armée assurent le soutien des forces relevant de leur armée, stationnées dans les départements et territoires d'outre-mer.

A ce titre :

- ils expriment leurs besoins en matière de logements auprès de l'état-major des armées, notamment lorsque les fluctuations dans les effectifs à loger sont attendues ;

- ils planifient les crédits nécessaires au paiement des loyers des logements pris à bail ;

- ils adaptent la capacité d'hébergement, au sein de leurs casernements, aux besoins de logement des militaires du rang et sous-officiers célibataires servant au-delà de la durée légale.

L'état-major de l'armée de terre :

- assume la charge du logement du personnel relevant des services communs ;

- dispose des crédits nécessaires à l'entretien du propriétaire des logements domaniaux ; il associe les *COMSUP* à l'élaboration des programmes d'entretien correspondants.

Les états-majors et directions concernés assument la charge complète des logements *NAS*, exclus du champ d'application de la présente instruction.

23. **Responsabilités du commandant supérieur des forces armées (COMSUP).**

Conformément au décret cité en référence 1, le *COMSUP* a autorité sur les formations des trois armées et sur les services stationnés dans les limites territoriales de son commandement. A ce titre, il assume la responsabilité de la fonction logement, au profit des ressortissants de la défense, qui consiste à :

- gérer le parc des logements domaniaux et pris à bail, en adaptant sa capacité aux besoins des forces stationnées ;

- proposer l'amélioration des infrastructures nécessaires et faire réaliser les programmes d'investissement et d'entretien correspondants.

Pour l'exercice de cette responsabilité, le *COMSUP* dispose :

- d'un état-major interarmées (*EMIA*), pour la planification et le suivi des opérations d'infrastructure ;

- d'un comité interarmées de coordination ;

- d'un bureau interarmées de logement (*BIL*), pour la gestion et le suivi du parc des logements ;

- d'une direction du commissariat, celle de l'armée d'appartenance du *COMSUP*, ordonnateur secondaire des dépenses ;

- d'une direction mixte des travaux (*DMT*), dont le directeur est le conseiller technique du commandement en matière d'infrastructure.

24. **Responsabilités de la direction de l'administration générale (DAG).**

La *DAG* élabore et met en œuvre la politique du logement au sein du ministère de la défense. Elle fait réaliser les programmes de construction, de réhabilitation et d'entretien des logements arrêtés par le ministre et gère les crédits correspondant à ces programmes. Elle bénéficie, à cet effet, du soutien des services constructeurs.

Dans ce cadre, la *DAG* :

- élabore et met en œuvre la politique du logement dans les DOM-TOM, sur proposition du chef d'état-major des armées ;

- soumet à l'approbation du ministre les programmes de logements retenus au comité interarmées du logement militaire (*CILOM*) ;

- prépare le budget correspondant, en assure la mise en œuvre et se tient informée, auprès du service constructeur, conducteur d'opération, de l'exécution des programmes et de la gestion des crédits mis à sa disposition.

25. **Responsabilités des services constructeurs.**

Pour chaque programme, la *DAG* fait appel au service constructeur compétent dans la localisation concernée, qui est investi des responsabilités de conducteur d'opération :

- dans le cas général, la direction mixte des travaux (*DMT*) ;

- pour les programmes importants, la direction centrale de rattachement de la *DMT*.

Le service constructeur désigné assure la réalisation des programmes de réhabilitation, d'acquisition ou de construction à pleins crédits budgétaires de logements domaniaux dans l'enveloppe des crédits alloués par le directeur d'investissement.

Ces dispositions ne concernent pas les logements *NAS*, qui relèvent de la responsabilité de chaque armée.

Les crédits d'entretien du propriétaire des logements domaniaux sont gérés par l'état-major de l'armée de terre, la direction centrale du génie déléguant au service local constructeur les crédits nécessaires à la conduite des opérations correspondantes.

La direction mixte des travaux (*DMT*) intervient, en outre, au profit du parc de logement domanial, dans le cadre de ses missions de surveillance du domaine, de sécurité et de protection contre l'incendie.

III. LE BUREAU INTERARMÉES DE LOGEMENT.

En vue de rationaliser la gestion des logements, au bénéfice des ayants droit, et d'en maîtriser les conditions d'utilisation, un bureau interarmées de logement (*BIL*) est créé auprès de chaque *COMSUP*, dans les conditions définies ci-après.

31. **Organisation.**

La compétence territoriale du *BIL* s'étend à l'ensemble des logements militaires de la zone de responsabilité du *COMSUP*.

Des antennes du *BIL* sont créées dans les départements ou territoires distincts de celui de résidence du *COMSUP* :

- en Guadeloupe, antenne du *BIL* de Fort-de-France ;

- à Mayotte, antenne du *BIL* de Saint-Denis-de-la-Réunion.

Ces antennes sont placées sous l'autorité du commandant militaire du département, ou de la collectivité territoriale, concerné.

Le *COMSUP* :

- définit les conditions de fonctionnement du *BIL* et, le cas échéant, de son antenne ;

- désigne l'officier chargé d'en assurer la direction ;

- met à sa disposition les effectifs nécessaires.

Le *BIL* implanté dans le lieu de résidence du *COMSUP* regroupe toutes les informations concernant les logements dans la zone de responsabilité du *COMSUP*, et exerce, à ce titre, son autorité technique vis-à-vis de l'antenne placée au niveau des *COMILI*, dans les autres départements ou territoires.

32. **Missions.**

Le *BIL* gère, par délégation du *COMSUP*, la fonction logement dans sa zone de compétence. Cette mission implique :

- la gestion qualitative et quantitative du parc de logements, le suivi de l'état d'occupation des logements ;

- des relations avec les services rattachés au *COMSUP* et les services publics locaux.

321. ***Gestion du parc de logements.***

Cette fonction comprend :

- la constitution d'un fichier des logements domaniaux et pris à bail, et sa mise à jour ;

- la prospection du marché locatif et l'instruction des propositions des bailleurs publics ou privés ;

- l'établissement des baux de logement et l'évaluation du montant des loyers, en liaison avec les services financiers locaux ;

- la vérification mensuelle des montants des loyers des logements pris à bail en vue du mandatement par les services du commissariat compétent ;

- le contrôle du respect des obligations légales relevant des propriétaires ;

- le contrôle du respect des conditions d'occupation par les occupants.

322. ***Suivi de l'état d'occupation des logements.***

Cette fonction concerne l'organisation des relations entre le *BIL* et les ayants droit de la défense, et comprend :

- l'instruction des demandes et l'attribution des logements ;

- la délivrance du certificat d'hébergement et de l'autorisation de venue des familles, en fonction des procédures propres à chaque armée ;

- l'établissement des états des lieux, à l'arrivée et au départ des occupants ;

- la perception et la restitution des dépôts de garantie.

Le parc des logements domaniaux de répartition est, en principe, partagé entre les armées au prorata de leurs ayants droit. Cependant des aménagements peuvent être décidés par le *COMSUP*, pour tenir compte de la proximité du lieu de travail, de la périodicité des mutations, des délais nécessaires à la satisfaction de besoins nouveaux propres à une armée, ou de toute autre considération d'ordre local. Cette question est étudiée par le comité interarmées de coordination.

Pour faire face à l'insuffisance du parc immobilier, le *COMSUP* peut être amené à attribuer un logement à du personnel militaire sous-officier célibataire n'entrant pas dans la catégorie des ayants droit. Cette dérogation doit conserver un caractère exceptionnel et temporaire, en attendant l'adaptation du parc de chambres, pour célibataires à réaliser par chaque armée au sein du casernement. En tout état de cause, ces cas particuliers ne sont pas pris en considération, dans le calcul de la clé de répartition des logements domaniaux entre les armées.

323. ***Relations avec les services du COMSUP.***

Le *BIL* est en relation avec :

- la direction locale du commissariat, au profit de laquelle il émet les pièces nécessaires à la perception de la contribution financière du personnel logé ;

- la direction mixte des travaux (*DMT*), pour ce qui concerne la conduite des travaux dans les logements domaniaux. Ainsi le *BIL* planifie, en accord avec la *DMT*, l'exécution des programmes d'entretien du propriétaire et de réhabilitation.

324. ***Relations avec les services publics locaux.***

Le *BIL* négocie avec les bailleurs publics et privés les loyers des logements pris à bail, avec pour objectif de préserver au mieux les intérêts de la défense. Dans cette recherche, le *BIL* doit s'assurer la participation d'interlocuteurs publics locaux, ayant la connaissance et la pratique des règlements spécifiques, applicables au département ou territoire concerné, tels que :

- le service de la concurrence et des prix ;

- les services fiscaux (dans les *DOM*) ;

- le service du trésorier-payeur général (dans les *TOM*) ;

- les services de l'équipement en charge du logement.

33. **Le comité interarmées de coordination.**

Chaque bureau interarmées de logement est placé sous le contrôle d'un comité interarmées de coordination. Présidé par le *COMSUP*, ou son représentant, le comité interarmées de coordination comprend les autorités suivantes, ou leurs représentants :

- commandant des forces terrestres ;

- commandant des forces maritimes ;

- commandant des forces aériennes ;

- commandant militaire du département ou territoire, siège d'une antenne du *BIL* ;

- directeur de chacun des services communs ;

- directeur de la direction mixte des travaux (*DMT*).

Le comité interarmées de coordination est chargé de préparer les directives à donner au chef du *BIL* et de contrôler l'application de celles-ci.

Le comité se réunit au moins une fois par an, dans le courant du mois de janvier. A cette occasion :

- il examine le compte rendu annuel d'activités présenté par le chef du *BIL* ;

- il étudie la répartition des logements du parc entre les différentes catégories de forces et les services communs ;

- il se fait présenter les programmes d'entretien du propriétaire, d'acquisition, de réhabilitation et de construction concernant les logements ;

- il évalue l'évolution des besoins de logements pour l'année en cours ;

- il élabore les directives à donner au chef du *BIL* concernant la gestion de la fonction logement.

Le *BIL* assure le secrétariat du comité. Le procès-verbal de la réunion annuelle est adressé par le *COMSUP* à l'*EMA*, à titre de compte rendu, avec copie aux états-majors d'armée et à la *DAG*, pour le 1er mars de chaque année.

IV. LES LOGEMENTS DOMANIAUX.

41. **Politique de la défense.**

La défense dispose, dans les départements et territoires d'outre-mer, d'un parc de logements domaniaux.

La politique de la défense consiste :

- à maintenir en état ce patrimoine immobilier, par des programmes de réhabilitation adaptés ;

- à conduire des opérations d'acquisition ou de construction à pleins crédits budgétaires, lorsque :

  - l'opération s'inscrit dans un schéma directeur ;

  - la défense veut faire pression sur le marché locatif local, en raison du coût élevé des loyers ;

  - la capacité du marché locatif local est insuffisante.

Compte tenu des coûts élevés de construction dans les DOM-TOM, et de la charge correspondante qui pèse sur le budget de la défense, les opérations de construction de logements sont limitées aux cas évoqués ci-dessus.

42. **Obligations de l'occupant.**

Conformément au code du domaine de l'Etat, la mise à disposition d'un logement domanial se traduit pour l'occupant, sauf s'il s'agit d'un fonctionnaire affecté dans un *TOM*, par le paiement d'une redevance pour logement, encaissée comme produit domanial :

- prélevée sur sa rémunération dans les territoires d'outre-mer ;

- versée directement, mensuellement ou trimestriellement, par l'occupant au service des impôts dans les départements d'outre-mer.

La mise à disposition de mobilier se traduit pour l'ayant droit par le paiement d'une redevance pour ameublement, prélevée sur sa rémunération.

Les montants de la redevance pour logement et de la redevance pour ameublement sont fixés par des textes particuliers. En l'état actuel de la réglementation :

- la redevance pour ameublement est arrêtée sur la base des dispositions du décret cité en référence 6, notamment son article 29 ;

- la redevance pour logement est calculée :

  - dans les *TOM*, par application du décret cité en référence 5 ;

  - dans les *DOM*, par le directeur des services fiscaux, conformément au code du domaine de l'Etat.

Les fonctionnaires relevant du ministère de la défense, en poste dans les *TOM*, sont soumis aux dispositions de la circulaire B/2/E/132 du 04 décembre 1986 du ministre délégué chargé du budget, relative à l'application du décret nº 85-1237 du 25 novembre 1985 modifiant le décret 67-1039 du 29 novembre 1967 portant réglementation du logement et de l'ameublement des magistrats et des fonctionnaires de l'Etat en service dans les *TOM* (réf. 10 et 11).

43. **Attribution des immeubles à usage de logement.**

La direction de l'administration générale (*DAG*) est désignée comme attributaire des emprises bâties ou non bâties supportant des logements domaniaux. Les emprises logement, encore attribuées à une armée, feront l'objet, à titre de régularisation, d'une procédure systématique de changement d'utilisation au profit de la *DAG*.

44. **Entretien du propriétaire.**

L'état-major de l'armée de terre assure l'entretien du propriétaire des logements domaniaux dont la *DAG* est attributaire. A ce titre, l'*EMAT* élabore une planification, en y associant les *COMSUP* et leur délègue les crédits correspondants en titre III.

Le changement d'utilisation d'emprise logement au profit de la *DAG* par un état-major s'accompagne du transfert des crédits d'entretien correspondants à l'état-major de l'armée de terre.

45. **Elaboration des programmes de logement.**

Le *COMSUP* adresse chaque année à l'*EMA*, avant le 1er mars, ses programmes d'acquisition, de réhabilitation et de construction de logements pour l'année suivante.

Ces programmes sont élaborés de telle sorte que l'engagement juridique des crédits intervienne dans l'année de programmation.

V. LES LOGEMENTS PRIS À BAIL.

51. **Dispositions générales.**

La ressource en logements domaniaux étant insuffisante, la défense a recours à la prise à bail de logements dans le secteur civil.

Les baux sont souscrits, pour le compte de l'Etat-défense, dans la limite de leurs attributions :

- dans les départements d'outre-mer, par le directeur des services fiscaux ;

- dans les territoires d'outre-mer, par le directeur du commissariat de l'armée désigné pour cette fonction.

Le contrat est passé entre un bailleur, public ou privé, et un preneur, l'Etat-défense, qui assume vis-à-vis du bailleur les obligations du locataire.

L'Etat-défense attribue le logement, par utilité de service, sous le régime de la concession administrative, à un de ses ayants droit, occupant de la chose concédée et responsable vis-à-vis de lui seul.

Le changement périodique d'occupant ne constitue pas un changement de locataire, qui reste l'Etat-défense pour la durée du bail. Le changement d'occupant ne peut donc pas constituer une cause de rupture ou de re-négociation du contrat.

52. **Obligations du propriétaire.**

Le bail de location fixe les obligations contractuelles entre le bailleur, propriétaire ou agissant pour son compte, et l'Etat-défense, locataire de l'immeuble.

Le bureau interarmées de logement contrôle le respect par le propriétaire des règles communes propres au département ou au territoire, et notamment en matière d'entretien dit du propriétaire.

53. **Responsabilités de l'Etat-défense.**

Pour un logement pris à bail, l'Etat-défense exerce les responsabilités d'un locataire, vis-à-vis d'un bailleur.

Ainsi le chef du bureau interarmées de logement :

- dresse l'état des lieux contradictoire, avec le bailleur, au début et à l'expiration du contrat de location ; pour les aspects techniques relevant de l'infrastructure et de la sécurité des personnes, il peut se faire assister par un représentant de la *DMT* ;

- procède s'il y a lieu au versement du dépôt de garantie en début de contrat et en assure le recrouvrement au terme de celui-ci ;

- émet les pièces nécessaires au paiement des loyers au bailleur, ainsi que des charges d'entretien des parties communes, pour les habitations de type collectif ;

- est l'interlocuteur du bailleur pour toutes les questions qui pourraient se poser, pendant la durée du bail, du fait de l'attribution du logement à un de ses ayants droit ;

- contrôle le respect par l'occupant des obligations résultant du contrat.

54. **Obligations de l'occupant.**

(Modifié : 2e mod.)

La mise à disposition d'un logement pris à bail par l'état-défense se traduit pour l'occupant, par le paiement d'une redevance pour logement versée, mensuellement ou trimestriellement, par l'occupant :

- au service des impôts dans les départements d'outre-mer, où elle est encaissée comme produit domanial ;

- au commissariat compétent dans les territoires d'outre-mer, qui l'utilise comme participation au paiement des loyers.

La mise à disposition de mobilier se traduit pour l'ayant droit par le paiement d'une redevance pour ameublement, prélevée sur sa rémunération.

Les montants de la redevance pour logement et de la redevance pour ameublement sont fixés par des textes particuliers, dans les conditions évoquées ci-dessus paragraphe 42, alinéa 2.

La participation financière applicable aux fonctionnaires relevant du ministère de la défense est définie par les textes réglementaires énoncés ci-dessus au paragraphe 42.

55. **Financement des prises à bail.**

Le bureau interarmées de logement règle au bailleur, par l'intermédiaire du commissariat chargé de cette fonction, le montant des loyers prévu au contrat :

- dans les *DOM*, à partir des crédits mis en place par chaque état-major pour le logement des ressortissants dont il a la charge ;

- dans les *TOM*, à partir :

  - de la participation versée par l'occupant ;

  - du complément prélevé sur les crédits mis en place par les états-majors au profit de leurs ressortissants.

56. **Cas de la gendarmerie.**

Pour optimiser l'utilisation de la ressource locale, la gendarmerie peut demander au *COMSUP* d'assurer, à son profit, la gestion des logements pris à bail pour ses ressortissants. Dans ce cas, le commandement de la gendarmerie siège au comité interarmées de coordination.

VI. CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS.

Conformément au code du domaine de l'Etat, les logements pris à bail entrent dans le domaine privé de l'Etat-défense et, à ce titre, sont assimilés à des logements domaniaux quant à leur occupation. En conséquence, les occupants de logements attribués par la défense dans les DOM-TOM sont soumis à des règles communes d'occupation, que le logement attribué soit domanial ou pris à bail par l'Etat-défense.

61. **Classement des logements.**

Le *COMSUP* prononce le classement des logements militaires, domaniaux ou pris à bail par l'Etat-défense, en trois catégories, selon la fonction de l'occupant :

- logements de représentation ;

- logements réservés ;

- logements de répartition,

sur les bases retenues, pour la métropole, par l'instruction nº 16204/MA/DAAJC/H du 26 juillet 1965 (BOC/SC, p. 1063 ; abrogée par l' instruction 21467 /DEF/DAG/SDP/HAB du 02 juin 1997 (BOC, p. 2861). (chap. 1er).

62. **Charges supportées par l'occupant.**

621. ***Redevance d'occupation.***

L'occupant est astreint au paiement des redevances pour logement et pour ameublement, définies ci-dessus aux paragraphes 42 (logements domaniaux) et 54 (logements pris à bail).

622. ***Assurance.***

L'attribution d'un logement comporte, pour l'occupant, l'obligation de garantir l'Etat et les tiers des dommages pouvant résulter de son fait. L'occupant doit contracter une assurance contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, couvrant le risque locatif et le recours des voisins. L'occupant doit justifier :

- la souscription d'un tel contrat, au moment de l'entrée dans les lieux ;

- l'acquittement des primes d'assurance, dans le cas où le *BIL* en fait la demande.

623. ***Dégradations.***

(Nouvelle rédaction : 1er mod.)

Au départ de l'occupant, il est procédé à un état des lieux établi contradictoirement avec un représentant du bureau interarmées du logement (*BIL*).

L'occupant est tenu d'user des locaux en « bon père de famille ». Il 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 ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Le remboursement de ces dégradations peut se faire par voie amiable. Dans ce cas, l'occupant s'acquitte de sa dette auprès du régisseur de recettes du commissariat.

En cas de contestation, un titre de perception correspondant au montant des dommages constatés est préparé par la direction mixte de travaux s'il s'agit de dégradations immobilières ou par le commissariat s'il s'agit de dégradations mobilières. Ce titre de perception est ensuite transmis au directeur du commissariat outre-mer, ordonnateur secondaire.

Les sommes versées au titre des dégradations sont réimputées sur le titre III de l'armée concernée, article location immobilière, paragraphe entretien immobilier, ou article ameublement, paragraphe entretien ou réparation du mobilier.

624. ***Impôts et taxes.***

L'occupant s'acquitte, auprès de l'administration départementale ou territoriale, des impôts et taxes qui lui sont imputables du fait de l'occupation des lieux.

625. ***Contrats de droit privé.***

L'occupant fait son affaire, le cas échéant, de la souscription des contrats de droit privé pour les fournitures diverses (électricité, eau, gaz, etc.).

626. ***Prestations à caractère collectif.***

L'occupant participe à l'entretien locatif des parties communes, dans les habitations de type collectif, sur appel de charges présenté par le *BIL*, sur la base de décomptes et de clés de répartition préalablement établies.

63. **Entrée dans les lieux.**

L'occupant prend les lieux et le mobilier dans l'état où ils se trouvent.

Les défectuosités relevées par l'occupant sont consignées dans un état des lieux, établi contradictoirement avec un représentant du *BIL*.

L'occupant peut, en outre, dans le délai d'un mois, après la prise de possession du logement, faire connaître au *BIL* les défectuosités cachées qu'il n'avait pas pu déceler lors de l'établissement de l'état des lieux.

64. **Conditions de séjour.**

L'occupant du logement est tenu d'user paisiblement des locaux mis à sa disposition.

L'occupant prend à sa charge les dépenses d'entretien courant désignées habituellement sous le terme « réparations locatives ». A titre d'exemple, et sans caractère limitatif, cet entretien courant concerne :

- les revêtements de sol, les menuiseries, les serrures, les vitrages, dont les parties détériorées doivent être remplacées ;

- l'ameublement et les appareils ménagers mis à la disposition de l'occupant, sauf remplacement d'ensembles complets ;

- les installations électriques en aval du compteur et la plomberie, avec renouvellement du petit appareillage arrivé à usure ;

- les appareils de climatisation, de production d'eau chaude, les appareils sanitaires, sauf remplacement d'ensembles complets ;

- les plantations et jardins, en dehors des arbres de haute tige ;

- les peintures et les revêtements muraux ;

- etc.

Pour cet entretien courant, l'occupant fait appel à la société de son choix ou effectue lui-même les menues réparations.

Les transformations tendant à modifier l'état des lieux ou la disposition des installations ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord du *BIL* et sous contrôle du service local constructeur. Les aménagements réalisés deviennent propriété de l'Etat.

Les occupants ne peuvent :

- ni interdire aux représentants du *BIL* la visite de leur logement à des fins d'entretien ou de réparation ;

- ni s'opposer à l'exécution de travaux dans leur logement ; ils devront en subir les inconvénients sans réclamer pour cela une indemnité quelconque.

L'occupant tient informé le *BIL* de tout changement dans sa situation familiale, patrimoniale ou professionnelle.

65. **Restitution du logement.**

L'occupant d'un logement est tenu, dès qu'il en a connaissance, d'aviser le *BIL* de son prochain départ et de l'informer de la date exacte de celui-ci.

Lors du départ de l'occupant et de la remise du logement au *BIL*, il est procédé à la constatation de l'état des lieux et du mobilier, par rapprochement avec la pièce établie lors de l'entrée.

VII. LOGEMENT DU PERSONNEL RELEVANT DE LA DIRCEN ET DE LA DGA EN POLYNÉSIE.

71. **Personnel relevant de la DIRCEN.**

Le logement du personnel relevant de la *DIRCEN*, y compris le personnel du commissariat à l'énergie atomique (*CEA*) bénéficiant des dispositions d'assistance armées-CEA, affecté en Polynésie, fait l'objet d'une convention entre l'*EMA* et la *DIRCEN*.

Cette convention définit la répartition des logements domaniaux à Tahiti, la participation aux charges d'entretien des cités communes, les règles d'attribution des logements domaniaux et de gestion des logements pris à bail par le *COMSUP* au profit de la *DIRCEN*.

Le personnel concerné par ces dispositions est soumis au régime général défini par la présente instruction.

72. **Personnel relevant de la DGA.**

La *DGA* assure directement la responsabilité de la fonction logement au profit du personnel de l'arsenal de la direction des constructions navales (*DCN*) à Papeete.

Le personnel à statut de fonctionnaire est soumis aux règles particulières applicables aux fonctionnaires de l'Etat en service dans les *TOM* (cf. décret de référence 10).

Le personnel à statut militaire et les ouvriers réglementés, affectés à Tahiti, sont soumis au régime général défini pour le personnel militaire par la présente instruction.

Pour le ministre de la défense et par délégation :

Le secrétaire général pour l'administration,

François ROUSSELY.

---

(1) BOC, p. 3556.

(2) BOC, p. 612.

(3) BO/G, 1904, p. 285 ; modifié.

(4) BO/G, p. 4047.

(5) BO/G, p. 642.

(6) BO/G, p. 4256.

(7) BOC, 1990, p. 59.

(8) Extrait au BOC, 1987, p. 2835.

(9) BOC, p. 1051 ; abrogée par l' instruction 20027 /DEF/DAG/DECL/LOG du 04 janvier 1995 (BOC, p. 264).

(10) BOC, 1985, p. 7607.

(11) BOC, 1988, p. 1082.

(12) BOC, 1980, p. 4645 ; abrogé par le décret du 25 mars 1993 (BOC, p. 1895).

(13) BOC, p. 3113 ; abrogé par le décret 99-164 du 08 mars 1999 (BOC, p. 1940).

(14) BOC, p. 3696.