

**Commission de conciliation des baux d'habitation du département
du Rhône et de la Métropole de Lyon -DRDJSCS-**

Grille de vétusté

1. PREAMBULE

La Commission de conciliation des baux d'habitation compétente sur le département du Rhône et sur le territoire de la métropole de Lyon, sous les Services de la Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRDJSCS), Service du Droit au Logement, CDC, 33 rue Moncey, 69421 LYON CEDEX 03, a élaboré la grille de vétusté annexée au présent document à partir de différentes grilles de vétusté existantes.

Le présent document a pour objet notamment de définir les notions de vétusté, de franchise, de dégradation, d'usage, d'abattement pour vétusté, de quote-part résiduelle.

La grille de vétusté a pour objectif de mettre en place un outil permettant d'uniformiser les pratiques et les usages notamment en matière d'abattement forfaitaire lié à la vétusté lors du départ du locataire du logement ou en cas de détériorations durant le bail.

Afin d'en préciser l'utilisation, il convient de rappeler les points suivants :

2. OBLIGATIONS BAILLEUR / LOCATAIRE :

Conformément à la loi du n°89-4632 du 6 juillet 1989 modifié.

Le locataire est obligé de :

- Article 7 d : « prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'état, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure »

- Article 7 c : « répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement »

- Article 7 f : « ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord du bailleur... »

Le bailleur est obligé de :

- Article 6 a : « délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement »

- Article 6 c : « d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien et à l'entretien normal des lieux loués »

3. DEFINITION DES NOTIONS DE VETUSTE ET DE DEGRADATIONS

En référence à l'article 7 d de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée : elle est à la charge du propriétaire. ¹

La grille de vétusté ne s'applique donc pas en cas d'usage normal c'est-à-dire un usage dont le degré d'usure correspond à l'ancienneté de l'installation de l'équipement.

A contrario, elle s'applique en cas d'usage anormal c'est-à-dire d'usure accélérée du logement et de ses équipements. Dans ce cas précis, les détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille ci-annexée. ²

Restent également à la charge du locataire :

- les frais de remise en état consécutif à un défaut de propreté ou d'hygiène ou de débarras du logement (ex : nettoyage des bouches d'aération, encombrants, détartrage cuvette WC...).
- les conséquences d'un usage abusif caractérisé (ex : tapisserie arrachée, brûlure, trous multiples non rebouchés, tuyaux arrachés...).
- les frais de remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord du bailleur (ex : installation de cloison, carrelage, frissette...).
- le remplacement d'éléments d'équipement mentionnés à l'état des lieux d'entrée perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur.
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre pour lequel le locataire a été indemnisé.
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre non déclaré par le locataire et dont il est responsable.

En synthèse :

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

-
- 1 Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure.
 - 2 Sauf force majeure, faute du bailleur ou fait d'un tiers que le locataire n'a pas introduit dans le logement.

L'usage « normal » correspond au degré d'usure de la chose louée et de ses équipements liés à l'ancienneté de l'installation de l'équipement.

L'usage « anormal » correspond à des détériorations soit à un instant précis soit dans le temps par négligence ou par défaut d'entretien du logement et de ses équipements.

L'usage « abusif » s'entend des dégradations volontaires et délibérées commises par le locataire (ex. : tapisserie arrachée, brûlure, trous multiples non rebouchés, tuyaux arrachés...).

4. APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE :

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des matériaux ou des équipements concernés, avec une franchise et une valeur résiduelle, le cas échéant.

La date prise en compte dans le calcul de la vétusté est celle d'installation ou du remplacement à neuf de l'équipement ou de l'élément concerné.

L'âge des équipements est établi par l'un des éléments suivants :

- La facture justificative,
- Tout document contradictoire établi en cours de bail
- La mention « neuf » portée sur l'état de lieux d'entrée.
- La date de la construction ou de la réhabilitation de l'immeuble.

La franchise est la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté considérant qu'en condition normale d'utilisation, l'élément ne doit pas subir de détérioration.

Enfin, la quote-part résiduelle est la partie du coût de remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique car la plupart des éléments demeurent en état de fonctionnement et d'utilisation et gardent ainsi une valeur d'usage.

Ainsi :

- en cas de détérioration pendant la période de franchise, le locataire supporte intégralement le coût de remplacement ou de remise en état de la chose louée ou de ses équipements.
- en cas de détérioration, passé la période de franchise, la valeur de remplacement est minorée chaque année d'un coefficient d'abattement.
- lorsqu'un élément a dépassé sa durée de vie, une quote-part résiduelle de la dépense reste à la charge du locataire.

5. Exemple de la prise en compte de la vétusté dans la répartition du coût des réparations locatives pour la remise en état d'un logement

On distingue trois cas différents pour la prise en compte de la vétusté dans la répartition du coût des réparations locatives (Locataire / Propriétaire).

1. Durant la période de franchise

En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise, le locataire supporte intégralement le coût de son remplacement.

Par exemple, un locataire rentre dans un logement neuf, un an après à sa sortie que devra-t-il payer pour la moquette brûlée ?

Franchise pour la moquette => 2 ans	Locataire sort un an après (durant la période de franchise)	Quote-part du Locataire 100 %
--	--	----------------------------------

2. Période de franchise dépassée

Passé cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année (franchise déduite) d'un coefficient d'abattement.

Par exemple, un locataire rentré dans un appartement il y a 5 ans que devra-t-il payer pour la moquette brûlée à sa sortie cinq ans après. L'abattement sera calculé sur 3 ans (5 ans - 2 ans de franchise). Cet abattement s'élèvera à : $3 \text{ ans} \times 18 \% = 54 \%$. Il ne supportera donc que 46 % des frais de remplacement.

Durée de vie de la moquette 7 ans	Locataire sort 5 ans après	Abattement sur 3 ans (5 ans - 2 ans)	Quote-part du Locataire 46 %	Quote-part du Propriétaire 54 %
--------------------------------------	-------------------------------	---	---------------------------------	------------------------------------

3. Durée de vie dépassée pour un élément

Lorsqu'un élément a dépassé sa durée de vie, une quote-part résiduelle de la dépense reste à la charge du locataire.

Par exemple, un locataire rentré dans un appartement neuf il y a 8 ans, que devra-t-il pour la moquette brûlée 8 ans après.

Durée de vie de la moquette 7 ans	Locataire sort 8 ans après	Quote-part résiduelle 10 %	Quote-part du Locataire 10 %	Quote-part du Propriétaire 90 %
--------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

GRILLE DE VETUSTE

Equipements	Franchise en années	Durée de Vie en années	Abattement annuel en %	Résiduel en %
Peinture & Papier peint	2	7	18,00%	10,00%
Toile de verre	4	10	15,00%	10,00%
Faïence murale	5	20	6,00%	10,00%
Moquette, Aiguilleté	2	7	18,00%	10,00%
Parquet	5	20	6,00%	10,00%
Parquet flottant	4	15	8,18%	10,00%
Carrelage	5	20	6,00%	10,00%
Revêtement plastique	3	10	12,86%	10,00%
Menuiserie intérieure (portes, etc..)	5	20	6,00%	10,00%
Serrurerie, Quincaillerie	3	10	12,86%	10,00%
Robinetterie	3	10	12,86%	10,00%
Lavabo	5	20	6,00%	10,00%
Meuble sous-évier – aggloméré -	2	8	15,00%	10,00%
Meuble sous-évier – métallique -	3	10	12,86%	10,00%
Baignoire/Bac à douche/Evier	5	20	6,00%	10,00%
Baignoire/Bac à douche/Evier plastique	4	12	11,25%	10,00%
Cuvette WC	5	20	6,00%	10,00%
Chasse d'eau WC	3	10	12,86%	10,00%
Chauffe-eau	3	10	12,86%	10,00%
Chaudière	4	15	8,18%	10,00%
Ballon d'eau chaude (Cumulus)	3	10	12,86%	10,00%
Persiennes Bois & PVC	4	15	8,18%	10,00%
Persiennes métalliques	5	20	6,00%	10,00%
Volets roulants	4	15	8,18%	10,00%
Enrouleur/sangle de volet roulant	3	10	12,86%	10,00%
Verrou, Cylindre	4	15	8,18%	10,00%
Boîte aux lettres	4	15	8,18%	10,00%
Prise, Interrupteur, Douille	4	15	8,18%	10,00%
Interphonie	4	15	8,18%	10,00%
Convecteurs électriques	3	12	10,00%	10,00%
Radiateurs	5	20	6,00%	10,00%
Thermostats et Organes de réglage	3	10	12,86%	10,00%