

## GRILLE DE VETUSTE

### Extrait de l'accord cadre grille de vétusté du 15 mai 2020

#### Contexte légal et réglementaire

Dans le cadre d'une location d'un logement (loué vide ou meublé) à titre de résidence principale, un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée).

Cet état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et est joint au contrat de location. En cas de refus de l'une des parties ou de désaccord entre les parties de dresser l'état des lieux, la partie la plus diligente peut faire appel à un huissier de justice pour le réaliser.

Pour déterminer les éventuels frais de remise en état qui incombent au locataire, le bailleur impose de tenir compte de la vétusté du logement (article 7 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée). En effet, le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées notamment par vétusté.

Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 vient également fixer, pour l'ensemble des locations d'un logement nu ou meublé à usage de résidence principale, les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée ou de sortie ainsi que les modalités de prise en compte de la vétusté, dont les dispositions sont applicables à compter du 1er juin 2016. Ainsi, les parties pourront convenir d'appliquer une grille de vétusté.

Ce décret donne une définition de la vétusté comme étant : "l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement", ainsi lorsqu'elle résulte de l'utilisation normale de la location, elle relève du bailleur.

En d'autres termes, est considéré comme vétuste un bien dont l'état de détérioration produit par le temps est constaté.

L'utilisation normale de la location conforme à la destination des lieux loués est caractérisée dès lors que le logement :

- a été convenablement entretenu,
- ne présente pas de détérioration,
- dont les éléments ont été abîmés de manière normale ou naturelle par l'effet du temps.

La grille de vétusté définit "au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaires annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire".

#### Définition des notions de vétusté et de dégradations

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.

**La grille de vétusté ne s'applique donc pas en cas d'usage normal.** Ainsi la grille de vétusté 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 forfaitaires prévus par la grille ci-après.

Restent à la charge exclusive du locataire les dégradations liées à un usage abusif.

En synthèse :

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

L'usage « **normal** » correspond au degré d'usure de la chose louée et de ses équipements en prenant en compte l'ancienneté de l'installation.

L'usage « **anormal** » correspond à des détériorations, 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, ...).

Exemples de situations (liste non exhaustive) où les frais de remise en état sont à la charge exclusive à la sortie du locataire :

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

### Application des abattements de vétusté

**La durée de vie s'apprécie en fonction de la date de pose des matériaux ou de mise en service des équipements et non en fonction de la date d'entrée dans les lieux du locataire.**

La durée de vie théorique des équipements peut être établie par l'un des éléments suivants :

- la facture justificative, à défaut,
- tous documents contradictoires établis en cours de bail tels que des échanges de courriers ou mails, le dossier informatique d'une réclamation réalisée auprès de Lyon Métropole Habitat (exemples non exhaustifs),
- quitus d'intervention suite à la réalisation de travaux dans le logement suite à une réhabilitation, travaux de gros entretien, entretien courant,
- la date de la construction d'un logement neuf,
- la mention équipement « état neuf » portée sur l'état de lieux lors de l'entrée dans le logement.

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.

Lyon Métropole Habitat ne facture pas la valeur d'usage de l'équipement au-delà de sa durée de vie dès lors que l'équipement doit être remplacé pour des raisons de sécurité.

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 (Cf. grille de vétusté annexée),
- en cas de détérioration, passée la période de franchise, la valeur de remplacement est minorée chaque année d'un coefficient d'abattement (Cf. grille de vétusté annexée),
- **lorsqu'un élément a dépassé sa durée de vie théorique, aucune quote-part résiduelle de la dépense ne sera à la charge du locataire. Il appartient au bailleur de décider (ou non) du remplacement de l'équipement si celui-ci est encore en état d'usage.**

Lorsque la réparation locative est forfaitisée et prend en compte le coût de la pièce et de la main d'œuvre, la vétusté s'applique sur l'ensemble du forfait. En revanche, lorsqu'il s'agit d'une réparation avec seulement de la main d'œuvre, la vétusté n'est pas appliquée.

La grille de vétusté n'est pas applicable aux équipements couverts par un contrat d'entretien locatif (ex : contrat d'entretien robinetterie, chaudière, ...)

**Grille de vétusté**

<b>Equipements</b>	<b>Franchise en années</b>	<b>Durée de vie théorique en années</b>	<b>Abattement annuel en %</b>
Peinture / papier peint / toile de verre	2	7	20,00%
Faïence murale	5	20	6,67%
Parquet	5	20	6,67%
Carrelage	5	20	6,67%
Revêtement plastique	3	10	14,29%
Persiennes bois & PVC	4	15	9,09%
Persiennes métalliques	5	20	6,67%
Volets roulants	3	15	8,33%
Enrouleur / sangle de volet roulant	3	10	14,29%
Menuiserie intérieure	5	20	6,67%
Serrurerie, quincaillerie	3	10	14,29%
Verrou, cylindre	4	15	9,09%
Robinetterie	3	10	14,29%
Lavabo	5	20	6,67%
Meuble sous évier	2	8	16,67%
Baignoire / bac à douche / évier fonte	5	20	6,67%
Baignoire / bac à douche / évier plastique	4	12	12,50%
Cuvette WC	5	20	6,67%
Chasse d'eau WC	3	10	14,29%
Chauffe-eau	3	10	14,29%
Chaudière	3	15	8,33%
Ballon d'eau chaude (cumulus)	2	10	12,50%
Convecteurs électriques	3	12	11,11%
Radiateurs	5	20	6,67%
Thermostats et organes de réglage	3	10	14,29%
Boite aux lettres	4	15	9,09%
Prise, interrupteur, douille	4	15	9,09%
Interphonie	3	15	8,33%