La grille de vétusté dans l'état des lieux

## Description

La grille de vétusté est un moyen particulièrement intéressant pour attribuer la charge des réparations d'un logement loué au moment de l'état des lieux de sortie, pour un bail meublé comme pour un bail vide. Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, elle se révèle utile tant pour le propriétaire que le locataire et établit une relation de confiance entre les parties. En effet, l'usage de ce document permet de faciliter le calcul des sommes à retenir sur le dépôt de garantie du locataire en cas de dégradation du logement.

Ce document définit l'usure naturelle des différents éléments qui composent le logement par l'application d'un pourcentage affectant chaque année l'état du bien. Il est ainsi possible de déterminer si les dégradations affectant chaque partie du bien résulte d'une usure normale, d'une usure rapide liée au mauvais entretien du logement ou d'une dégradation du locataire.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle d'état des lieux PDF à télécharger gratuitement

# Qu'est-ce qu'une grille de vétusté ?

La grille de vétusté est un document annexé à l'état des lieux d'un logement. Il permet de mesurer la dégradation naturelle des différents éléments composant le logement en fixant une durée de vie théorique et un taux d'abattement annuel illustrant son usure progressive.

Grâce à la grille de vétusté à l'état des lieux de sortie, les parties peuvent déterminer si la détérioration des éléments du logement est causée par la vétusté ou par un manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

## La vétusté

Le décret n°2016-382 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale du 30 mars 2016



© 2023 LEGALPLACE SAS

apporte une définition de la vétusté. Il s'agit de *"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."*

La vétusté du bien emporte des conséquences importantes tant pour le propriétaire que pour le locataire. En effet, la réparation des dégradations imputables à la vétusté incombe au propriétaire, même s'il s'agit de réparations locatives qui sont normalement à la charge du locataire.

### Le caractère facultatif de la grille de vétusté

L'établissement d'une grille de vétusté à la signature de l'état des lieux d'entrée ne revêt aucun caractère obligatoire.

Toutefois, depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur du 24 mars 2014, le locataire est en droit de demander l'établissement d'une grille de vétusté annexée au contrat de location. La grille est alors utilisée pour constater l'état des éléments du logement au moment de l'état des lieux de sortie.

**Attention** : en application du décret de 2016, la grille de vétusté utilisée doit obligatoirement provenir d'un accord collectif de location conclu lors d'une Commission nationale de concertation (CNC) par des représentants de locataires et de bailleurs. Il est toutefois possible d'utiliser une grille qui ne concerne pas le bien visé par le contrat de location, ou qui a été établie suite à un accord collectif conclu dans une autre zone géographique.

## Que contient la grille de vétusté ?

Chaque élément du logement ne s'usant pas de la même manière, la grille de vétusté pour l'état des lieux de sortie établit des conditions différentes en fonction de la nature de l'élément, qui peut être :

- Les peintures
- Les parquets et carrelages
- La robinetterie
- Le mobilier
- Le papier peint
- Les appareils ménagers



© 2023 LEGALPLACE SAS

La grille de vétusté précise pour chaque équipement :

- **Sa durée de vie théorique** : nombre d'années pendant lesquelles l'élément d'équipement reste en bon état et peut fonctionner correctement.
- **La franchise** : période pendant laquelle l'élément d'équipement ne commence pas à se détériorer et au cours de laquelle le locataire est responsable des réparations.
- **Le taux d'abattement annuel** : taux d'usure annuel de l'élément d'équipement.
- **La part résiduelle** : part des frais de réparation ou de remplacement de l'élément d'équipement incombant au locataire au-delà de la durée de vie théorique, c'est-à-dire lorsque le taux d'usure a atteint 100%.

**Bon à savoir** : afin de calculer la durée de vie théorique des éléments d'équipement, il convient de prendre comme point de départ la date de mise en service et non la date d'entrée du locataire dans le logement.

En pratique, la même durée de vie théorique est utilisée pour certains éléments particuliers :

- **Peintures et papiers peints** : 7 ans
- **Moquettes** : 7 ans
- **Eléments d'équipement ménagers** : 8 ans

L'exemple permet de comprendre comment lire la grille de vétusté établie entre les parties :

| Equipements | Durée de vie | Franchise | Taux d'abattement par an | Part résiduelle |
|---|---|---|---|---|
| Parquet | 20 ans | 5 ans | 5% | 25% |
| Moquette et aiguillette | 7 ans | 1 ans | 15% | 10% |
| Carrelage, faïence | 20 ans | 5 ans | 5% | 25% |
| Faïence murale | 20 ans | 10 ans | 8% | 20% |
| Papiers peints | 7 ans | 1 an | 15% | 10% |



© 2023 LEGALPLACE SAS

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Peinture | 7 ans | 1 an | 15% | 10% |
| Dalles plastiques | 15 ans | 5 ans | 8% | 20% |
| Dalles plastiques (pièces humides) | 10 ans | 2 ans | 10% | 20% |
| Plomberie, canalisation | 15 ans | 5 ans | 8% | 20% |
| Chauffage | 25 ans | 5 ans | 4% | 20% |
| Réseau électrique | 20 ans | 5 ans | 5% | 25% |
| Appareils électrique/gaz de chauffage | 15 ans | 5 ans | 8% | 20% |
| Quincaillerie | 10 ans | 2 ans | 10% | 20% |
| Robinetterie | 10 ans | 2 ans | 10% | 20% |
| Appareils sanitaires | 20 ans | 5 ans | 5% | 25% |
| Appareils ménagers | 8 ans | 5 ans | 2% | 25% |

## Comment calculer la vétusté ?

Afin de calculer la vétusté d'un élément d'équipement du logement loué au moment de l'état des lieux de sortie, il convient d'appliquer le taux d'abattement correspondant à chaque année d'utilisation par le locataire.

Ce taux d'abattement s'applique à la première année suivant la franchise, qui correspond à la période au cours de laquelle l'élément d'équipement ne commence pas à se détériorer.

Le pourcentage obtenu à l'issue de ce calcul permet de déterminer la part des frais de réparation incombant au propriétaire, et celle incombant au locataire.



© 2023 LEGALPLACE SAS

**Exemple** : un locataire quitte son logement après 5 ans de location, alors que les peintures du logement venaient d'être refaites à l'entrée dans les lieux du locataire.En théorie, le coût de la réfection des peintures s'élèverait alors à 1500 euros.

Or selon la grille choisie, le barème d'usure des peinture est une franchise d'un an, suivie d'une "perte de valeur" de 15% par an avec valeur résiduelle minimum de 10%.

On considère alors que le taux d'usure "naturelle" après 5 ans, selon la grille choisie, s'élève à **0% la première année et 4×15% ensuite soit une usure totale de 60%.**

Si le coût total pour refaire les peintures est chiffré à 1500 euros, le coût restant à la charge du locataire sera alors de **1500 – 60% = 600 euros**. Le reste devra être supporté par le bailleur.

Dans le cas où le locataire serait parti après 10 ans de location, il aurait tout de même conservé 10% du prix de réfection des peintures à sa charge, soit 150 euros. En effet, **la grille prévoit une valeur résiduelle de 10%** quelle que soit la durée écoulée depuis la réalisation des peintures par le propriétaire.

## A qui incombe la réparation des détériorations du bien ?

La réalisation de l'état des lieux de sortie à la fin du bail permet au locataire et au propriétaire de constater conjointement l'état du logement. Les mentions figurant sur l'état des lieux de sortie sont comparées avec l'état des lieux d'entrée, qui fait foi de l'état du bien au jour où le locataire prend possession du logement.

En cas de détérioration du bien par comparaison avec les mentions de l'état des lieux d'entrée, les parties prennent en référence la grille de vétusté afin de déterminer :

- Le niveau d'usure de chaque élément concerné au départ du locataire
- La répartition des frais de réparation ou de remplacement lorsque nécessaire

**Bon à savoir :** afin d'éviter tous problèmes lors de dégradations, il est possible de souscrire à des assurances telles que la garantie multirisque en cas d'effondrement d'immeuble, etc.



© 2023 LEGALPLACE SAS

Toutefois, l'inexécution des parties des obligations qui leur incombe peut déterminer à laquelle des parties il incombe de prendre en charge les réparations.

## Les obligations du locataire

L'usage anormal du logement est caractérisé dans le cas où le logement est abîmé de manière volontaire soit à un moment précis, soit durablement, en raison de son mauvais entretien par le locataire.

La location doit également pouvoir être reconnue conforme à sa destination. Ainsi, l'usage anormal est également reconnu lorsque l'usage de la location ne correspond pas à sa destination (utilisation d'un appartement comme bureau, comme local de stockage…).

Le locataire doit prendre à sa charge les travaux qui résultent de l'entretien courant et les petites réparations qui permettent de jouir normalement du logement.

Il doit être stipulé dans le contrat de location que le locataire doit assurer le bien loué et doit également signaler à son bailleur le moindre incident nécessitant travaux, notamment pour que les parties s'accordent sur leur prise en charge financière.

**Attention** : le locataire engage sa responsabilité personnelle s'il n'informe pas le propriétaire de dégradations dont la persistance est susceptible de provoquer des dommages plus importants.

## Les obligations du propriétaire

Il incombe au propriétaire du logement d'effectuer toute réparation autre que locatives nécessaires au locataire pour entretenir le logement et le maintenir en état.  Il s'agit notamment :

- Des réparations d'entretien
- Des grosses réparations
- Des réparations résultant de la vétusté du bien

Cette obligation porte également sur les parties communes, dont le bon entretien est indispensable à la jouissance paisible du logement par le locataire.

# FAQ



© 2023 LEGALPLACE SAS

## Comment calculer la vétusté d'un logement ?

La vétusté d'un logement est calculée en tenant compte de la vétusté de chaque élément composant le logement. Il est nécessaire de se reporter à la grille de vétusté annexée au contrat de location afin d'étudier le mode de calcul de la vétusté de chaque élément.

## Quel taux de vétusté s'applique ?

Le taux de vétusté varie en fonction de l'élément d'équipement. Il est fixé par les accords collectifs de location établis par la Commission nationale de concertation (CNC) réunissant représentants des bailleurs et des locataires. A titre d'exemple, la grille de vétusté établie par les accords collectifs de l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) fixe le taux d'abattement annuel à 8% pour les canalisations, et à 15% pour la peinture et les papiers peints.

## Comment prouver la vétusté ?

La vétusté se prouve par la comparaison de l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée, mais tient aussi compte de la date à laquelle l'élément d'équipement a été mis en service.



© 2023 LEGALPLACE SAS