

GRILLE DE VÉTUSTÉ POUR ÉVALUER L'USURE NORMALE D'UN LOGEMENT

Pour limiter le risque de litige lors du départ du locataire, les parties peuvent convenir, dans le bail, de se référer à l'une des grilles de vétusté négociées, notamment, dans le secteur HLM. Utilisée par les sociétés d'Ile-de-France du groupe 3F, elle couvre l'essentiel des équipements d'un bien.

| ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ APPLICABLES AU LOCATAIRE EN CAS D'UTILISATION ANORMALE OU DE DÉGRADATION | | | | |
|---|--|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| | Équipement | Durée de vie ⁽¹⁾ | Franchise ⁽²⁾ | Abattement annuel ⁽³⁾ |
| Mur | Peinture, papier peint | 7 ans | 1 an | 14 % |
| | Faïence murale | 16 ans | 4 ans | 8 % |
| Sol | Moquette, aiguilleté | 7 ans | 1 an | 14 % |
| | Revêtement et dalles plastique | 10 ans | 1 an | 10 % |
| | Parquet, carrelage, plinthe | 15 ans | 9 ans | 14 % |
| Menuiserie, fermeture | Menuiserie extérieure : PVC | 15 ans | 10 ans | 17 % |
| | Menuiserie extérieure : bois, métal | 20 ans | 10 ans | 9 % |
| | Porte intérieure | 20 ans | 9 ans | 8 % |
| | Porte de placard | 15 ans | 9 ans | 14 % |
| | Serrure, quincaillerie/petit matériel électrique | 11 ans | 4 ans | 13 % |
| | Volet, persienne, jalousie : PVC | 7 ans | 4 ans | 25 % |
| | Volet, persienne, jalousie : bois, métal | 15 ans | 4 ans | 8 % |
| Plomberie, sanitaire | Volet roulant | 10 ans | 4 ans | 14 % |
| | Volet roulant : mécanisme | 8 ans | 4 ans | 20 % |
| | Appareil sanitaire : grès/faïence | 20 ans | 14 ans | 14 % |
| | Appareil sanitaire : Inox/tôle | 16 ans | 9 ans | 13 % |
| | Appareil sanitaire : résine | 10 ans | 5 ans | 17 % |
| | Mobilier stratifié (meubles sous évier) | 10 ans | 1 an | 10 % |
| Électricité | Robinetterie et accessoires | 15 ans | 4 ans | 8 % |
| | Tableau électrique, disjoncteur | 15 ans | 5 ans | 9 % |
| | Appareillage électrique : prise, interphone | 10 ans | 4 ans | 14 % |
| | Convecteur | 11 ans | 5 ans | 14 % |
| | Bouche de VMC | 5 ans | 1 an | 20 % |

Exemple

Au départ du locataire, le bailleur doit refaire les peintures abîmées du bien pour un coût de 1 000 €.

► Si le départ intervient dans l'année qui suit la dernière réfection (période de franchise d'un an), la quote-part du locataire sera de 1 000 €.

► Si le locataire part dans la 2^e année, la quote-part à sa charge sera de 860 € car une décote de 14 % (soit 140 €) sera appliquée.

► S'il part au cours de la 3^e année, sa quote-part sera de 720 € (décote de 28 %).

(1) Pour estimer la durée de vie d'un équipement, le point de départ n'est pas la date d'entrée dans les lieux du locataire, mais celle de l'installation de l'équipement ou de sa dernière réfection.

(2) La vétusté ne s'applique pas en début de vie de l'équipement, période durant laquelle, en condition normale d'utilisation, il ne doit pas subir de détérioration. Le coût des dégradations éventuelles constatées durant la période de franchise est supporté à 100 % par le locataire. (3) Une fois la période de franchise passée, les réparations imputables au locataire sont minorées de ce coefficient. Certaines grilles prévoient une quote-part résiduelle, c'est-à-dire un pourcentage du coût global des réparations liées aux dégradations qui reste à la charge du locataire, même s'il part alors que la durée de vie de l'équipement est dépassée.

À NOTER Une difficulté peut survenir pour les équipements dont on ne connaît pas la date d'installation ou de dernière réfection. La loi, dans ce cas, ne prévoit rien.