



GRILLE DE VETUSTE

- PROTOCOLE D'ACCORD REGIONAL -

AVRIL 2008

GRILLE DE VETUSTE

Le présent document a pour objet de préciser les règles applicables en matière de vétusté d'un équipement ou d'un logement dans le cadre d'un état des lieux de sortie. Cette démarche procède d'une volonté d'amélioration de la qualité de services rendus aux habitants et dans une procédure d'information aux locataires.

I - PRINCIPES GENERAUX EN MATIERE DE REPARATIONS LOCATIVES

Dans le cadre d'une location de logement, il existe des obligations à la charge du bailleur, en particulier celle de "délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation" et des obligations à la charge du locataire en matière de réparations locatives (décret 87-712 du 26 août 1987) et d'entretien du logement.

En effet, le locataire, pendant la durée du bail, doit entretenir son logement et donc assurer les menues réparations et l'entretien courant. Par ailleurs, l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 exclut du champ des réparations locatives celles qui sont occasionnées par "vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure". Il en résulte également que le locataire doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail. A défaut pour le locataire d'avoir rempli les obligations mises à sa charge, le bailleur est fondé de lui réclamer les travaux de remise en état nécessaires, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, le vice de construction ou la force majeure.

II - DEFINITION DE LA VETUSTE

Il s'agit de la conséquence de l'usage normal dans le temps de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur.

Le point de départ de la vétusté est :

- soit la date de la première mise en location,
- soit la date de la dernière réfection de l'élément considéré effectuée par l'organisme,
- soit la date de départ du précédent locataire lorsqu'il a lui-même procédé à la réfection, sur présentation de justificatifs et/ou avec l'accord du bailleur,

mais pas la date d'entrée dans les lieux du locataire.

A cet effet la date de remise à neuf de chacun des éléments constituant le logement sera mentionnée, dans la mesure du possible, sur les états des lieux sortant et entrant, ainsi que la date de première mise en location.

La loi ne fixe pas la durée de vie des équipements, seul un accord collectif peut établir une grille de vétusté opposable à l'ensemble des locataires.

La grille de vétusté jointe au présent accord n'est pas exhaustive. Elle peut être complétée librement par chaque organisme.

III - LE CHAMP D'APPLICATION

La vétusté concerne l'ensemble des réparations locatives à l'exception de celles définies par le décret 87-712 du 26 août 1987.

La vétusté ne s'applique pas en cas de dégradations volontaires ou involontaires ou en cas d'usage abusif caractérisé qui peut notamment être défini comme suit :

- vandalisme ou détérioration généralisée d'une ou plusieurs pièces (par exemple : produits divers répandus sur les murs, plafonds ou sol, éléments d'équipement arrachés, tuyaux tordus, etc.),
- utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation (élevage d'animaux, atelier, dépôt d'ordures...),
- non respect flagrant des conditions d'hygiène élémentaires, en particulier du règlement sanitaire départemental.

Elle ne concerne pas non plus :

- le remplacement d'éléments d'équipement perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur ;
- la remise des lieux en l'état lorsque des locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur ;
- le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé ;
- les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs ;
- les dépenses consécutives à un défaut de propreté et d'hygiène ;
- les travaux réclamés par le locataire qui ne sont pas jugés indispensables par le bailleur.

Peintures et papiers peints sont des éléments de décoration dont le locataire entrant fait son affaire personnelle ; ils sont donc exclus du champ de la grille de vétusté. Un accord cependant pourra être négocié entre le bailleur et les associations de locataires.

La grille de vétusté est applicable sur le matériel et la main d'oeuvre.

IV - MODALITES D'APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VETUSTE

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif ainsi que les dégradations subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation de l'équipement ou du dernier remplacement de l'équipement.

Les bailleurs mettront progressivement en place un dossier technique par logement précisant la date d'installation des équipements.

V - INFORMATION DU LOCATAIRE

Il pourra être procédé -à la demande soit du locataire, soit du bailleur- à une visite conseil des lieux au cours de laquelle le représentant du bailleur fournira des éléments détaillés sur la base des constatations permises par la présence du mobilier, des tapis, etc. Il précisera le mode de facturation retenu par le bailleur et s'efforcera de fournir, à titre indicatif, une première estimation. Le locataire pourra alors exécuter ou faire exécuter les réparations nécessaires. Cependant le bailleur sera fondé à les refuser, lors de l'établissement de l'état des lieux sortant si elles n'ont pas été effectuées « dans les règles de l'art » et/ou si les équipements ne sont pas remplacés à l'identique ou par du matériel de qualité similaire.

VI - FACTURATION DES SOMMES DUES COMPTE TENU DES CONSTATATIONS FIGURANT A L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Les remplacements des équipements peuvent faire l'objet d'une indemnité forfaitaire.

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant est déterminé sur la base d'une tarification actualisée périodiquement propre à chaque bailleur.

VII - APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent accord est à durée indéterminée. Il devient caduc s'il est dénoncé -avec un préavis de 3 mois avant sa date anniversaire d'effet- par 2/3 des organismes signataires ou 2/3 des associations de locataires signataires. Toutefois ce protocole d'accord continuera à produire ses effets tant qu'un nouvel accord ne sera pas intervenu, pendant une durée maximale de 18 mois.

Toute dénonciation se fera par courrier recommandé avec accusé de réception, au Président du Conseil d'administration de l'areal.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA GRILLE DE VETUSTE

CATEGORIE D'EQUIPEMENTS	EQUIPEMENT	DUREE DE VIE THEORIQUE	FRANCHISE	ABATTEMENT EN % APRES FRANCHISE
Sanitaire et chauffage	Mécanisme de chasse d'eau	5 ans	1 an	20%
	Cabine de douche monobloc	10 ans	2 ans	10%
	Robinetterie et accessoires	12 ans	2 ans	8%
	Bouche VMC	12 ans	2 ans	8%
	Chauffe eau (gaz et électrique)	12 ans	2 ans	8%
	Poêles à bois	12 ans	2 ans	8%
	Évier inox	15 ans	2 ans	6%
	Réservoir chasse d'eau	20 ans	4 ans	5%
	Cuvette WC	20 ans	4 ans	5%
	Bac à douche	20 ans	4 ans	5%
	Évier en grès	20 ans	4 ans	5%
	Lavabo	20 ans	4 ans	5%
	Baignoire (fonte et acier)	20 ans	4 ans	5%
	Radiateur (fonte et acier)	25 ans	5 ans	4%
Revêtements de sols	aiguilleté	7 ans	2 ans	16%
	Parquet (ponçage et vitrification)	10 ans	2 ans	10%
	PVC en lés	12 ans	2 ans	8%
	PVC en dalles	15 ans	2 ans	6%
	Parquet stratifié	20 ans	4 ans	5%
Carrelage (sol et mur)	25 ans	5 ans	4%	
Menuiserie et serrurerie	Store (intérieur et extérieur)	10 ans	2 ans	10%
	Meuble sous évier	10 ans	2 ans	10%
	Porte de placard	15 ans	2 ans	6%
	Serrures et accessoires et quincaillerie	15 ans	2 ans	6%
	Volet et accessoires	15 ans	2 ans	6%
	Porte palière et porte intérieure	20 ans	4 ans	5%
	Menuiserie extérieure	25 ans	5 ans	4%
Electricité	Convecteur	12 ans	2 ans	8%
	Appareillages	15 ans	2 ans	6%
	Réfrigérateur	15 ans	2 ans	6%
	Plaque de cuisson	15 ans	2 ans	6%

EQUIPEMENTS

- MECANISME DE CHASSE D'EAU
-

Durée de vie théorique :

5 ans

Franchise :

1 an

ANCIENNETE DE L'EQUIPEMENT	VALEUR RESIDUELLE
1 ^{ère} année d'existence	100%
2 ^{ème} année d'existence	80%
3 ^{ème} année d'existence	60%
4 ^{ème} année d'existence	40%
5 ^{ème} année d'existence	20%

EQUIPEMENTS

- REVETEMENT DE SOL AIGUILLETE

Durée de vie théorique :

7 ans

Franchise :

2 ans

ANCIENNETE DE L'EQUIPEMENT	VALEUR RESIDUELLE
1 ^{ère} année d'existence	100%
2 ^{ème} année d'existence	100%
3 ^{ème} année d'existence	84%
4 ^{ème} année d'existence	68%
5 ^{ème} année d'existence	52%
6 ^{ème} année d'existence	36%
7 ^{ème} année d'existence	20%

EQUIPEMENTS

- **CABINE DE DOUCHE MONOBLOC**
 - **STORE (INTERIEUR ET EXTERIEUR)**
 - **PARQUET (PONÇAGE ET VITRIFICATION)**
 - **MEUBLE SOUS EVIER**
-

Durée de vie théorique :

10 ans

Franchise :

2 ans

ANCIENNETE DE L'EQUIPEMENT	VALEUR RESIDUELLE
1 ^{ère} année d'existence	100%
2 ^{ème} année d'existence	100%
3 ^{ème} année d'existence	90%
4 ^{ème} année d'existence	80%
5 ^{ème} année d'existence	70%
6 ^{ème} année d'existence	60%
7 ^{ème} année d'existence	50%
8 ^{ème} année d'existence	40%
9 ^{ème} année d'existence	30%
10 ^{ème} année d'existence	20%

EQUIPEMENTS

- **ROBINETTERIE ET ACCESSOIRES**
 - **BOUCHE VMC**
 - **CHAUFFE EAU (GAZ ET ELECTRIQUE)**
 - **POELES A BOIS**
 - **REVETEMENT DE SOL PVC EN LES**
 - **CONVECTEUR**
-

Durée de vie théorique :

12 ans

Franchise :

2 ans

ANCIENNETE DE L'EQUIPEMENT	VALEUR RESIDUELLE
1 ^{ère} année d'existence	100%
2 ^{ème} année d'existence	100%
3 ^{ème} année d'existence	92%
4 ^{ème} année d'existence	84%
5 ^{ème} année d'existence	76%
6 ^{ème} année d'existence	68%
7 ^{ème} année d'existence	60%
8 ^{ème} année d'existence	52%
9 ^{ème} année d'existence	44%
10 ^{ème} année d'existence	36%
11 ^{ème} année d'existence	28%
12 ^{ème} année d'existence	20%

EQUIPEMENTS

- **EVIER INOX**
- **REVETEMENT DE SOL PVC EN DALLES**
- **PORTE DE PLACARD**
- **SERRURES ET ACCESSOIRES ET QUINCAILLERIE**
- **VOLET ET ACCESSOIRES**
- **APPAREILLAGES ELECTRIQUES**
- **REFRIGERATEUR**
- **PLAQUE DE CUISSON**

Durée de vie théorique :

15 ans

Franchise :

2 ans

ANCIENNETE DE L'EQUIPEMENT	VALEUR RESIDUELLE
1 ^{ère} année d'existence	100%
2 ^{ème} année d'existence	100%
3 ^{ème} année d'existence	94%
4 ^{ème} année d'existence	88%
5 ^{ème} année d'existence	82%
6 ^{ème} année d'existence	76%
7 ^{ème} année d'existence	70%
8 ^{ème} année d'existence	64%
9 ^{ème} année d'existence	58%
10 ^{ème} année d'existence	52%
11 ^{ème} année d'existence	46%
12 ^{ème} année d'existence	40%
13 ^{ème} année d'existence	34%
14 ^{ème} année d'existence	28%
15 ^{ème} année d'existence	20%

EQUIPEMENTS

- **RESERVOIR DE CHASSE D'EAU**
 - **CUVETTE WC**
 - **BAC A DOUCHE**
 - **EVIER EN GRES**
 - **LAVABO**
 - **BAIGNOIRE (FONTE ET ACIER)**
 - **PARQUET STRATIFIE**
 - **PORTE PALIERE ET PORTE INTERIEURE**
-

Durée de vie théorique :

20 ans

Franchise :

4 ans

ANCIENNETE DE L'EQUIPEMENT	VALEUR RESIDUELLE
1 ^{ère} année d'existence	100%
2 ^{ème} année d'existence	100%
3 ^{ème} année d'existence	100%
4 ^{ème} année d'existence	100%
5 ^{ème} année d'existence	95%
6 ^{ème} année d'existence	90%
7 ^{ème} année d'existence	85%
8 ^{ème} année d'existence	80%
9 ^{ème} année d'existence	75%
10 ^{ème} année d'existence	70%
11 ^{ème} année d'existence	65%
12 ^{ème} année d'existence	60%
13 ^{ème} année d'existence	55%
14 ^{ème} année d'existence	50%
15 ^{ème} année d'existence	45%
16 ^{ème} année d'existence	40%
17 ^{ème} année d'existence	35%
18 ^{ème} année d'existence	30%
19 ^{ème} année d'existence	25%
20 ^{ème} année d'existence	20%

EQUIPEMENTS

- **RADIATEUR (FONTE ET ACIER)**
 - **CARRELAGE (SOLS ET MURS)**
 - **MENUISERIE EXTERIEURE (FENETRES, PORTES-FENETRES, CHASSIS DE TOITURE...)**
-

Durée de vie théorique :

25 ans

Franchise :

5 ans

ANCIENNETE DE L'EQUIPEMENT	VALEUR RESIDUELLE
1 ^{ère} année d'existence	100%
2 ^{ème} année d'existence	100%
3 ^{ème} année d'existence	100%
4 ^{ème} année d'existence	100%
5 ^{ème} année d'existence	100%
6 ^{ème} année d'existence	96%
7 ^{ème} année d'existence	92%
8 ^{ème} année d'existence	88%
9 ^{ème} année d'existence	84%
10 ^{ème} année d'existence	80%
11 ^{ème} année d'existence	76%
12 ^{ème} année d'existence	72%
13 ^{ème} année d'existence	68%
14 ^{ème} année d'existence	64%
15 ^{ème} année d'existence	60%
16 ^{ème} année d'existence	56%
17 ^{ème} année d'existence	52%
18 ^{ème} année d'existence	48%
19 ^{ème} année d'existence	44%
20 ^{ème} année d'existence	40%
21 ^{ème} année d'existence	36%
22 ^{ème} année d'existence	32%
23 ^{ème} année d'existence	28%
24 ^{ème} année d'existence	24%
25 ^{ème} année d'existence	20%

Fait à Sélestat, le 10 avril 2008

POUR LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL :

AREAL

Monsieur André KLEIN-MOSSER - Président

HABITATION MODERNE

Monsieur Bernard MATTER – Directeur Général

BATIGERE NORD EST

Monsieur Frédéric LOPPIN - Directeur

HABITAT DE L'ILL

Madame Gabrielle KOCH – Directeur

COLMAR HABITAT

Monsieur Pierre MARSCHALL – Directeur Général

HABITATS DE HAUTE-ALSACE

Monsieur Bernard OTTER – Directeur

CUS HABITAT

Monsieur Michel DEBEAUX – Directeur Général

IMMOBILIERE 3F

Monsieur Marcel DIEHL – Directeur Général

DOMIAL

Monsieur Michel Thomas – Président du Directoire

LA STRASBOURGEOISE HABITAT

Monsieur Joël FABERT – Directeur

MULHOUSE HABITAT

Monsieur Denis RAMBAUD – Président

SOCOLOPO

Monsieur Bernard LICKEL – Directeur Général

OPUS 67

Monsieur Joël FABERT – Directeur Général

SOMCO

Monsieur Pierre ZEMP – Directeur Général

PERSPECTIVES HABITAT

Madame Brigitte BOLLA – Directeur Général

VAL D'ARGENT HABITAT**OPH de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines**

Madame Corinne PETER – Présidente

POLE HABITAT CENTRE ALSACE

Monsieur Jean-Pierre JORDAN – Directeur Général

SAINT-LOUIS HABITAT

Madame Valérie-Julie BERNARDIN-TRITSCH – Directeur

POUR LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES :

ASSOCIATION FORCE OUVRIERE DES CONSOMMATEURS

Madame Christiane HEINTZ – Président

CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT ALSACE

Monsieur Raymond HAEFFNER – Président

CONSOMMATION LOGEMENT ET CADRE DE VIE

Monsieur David MERCIER – Président

CSF – APFS

Madame Francine STROEBEL – Présidente