

GRILLE DE VÉTUSTÉ

Annexe au contrat de location et à l'état des lieux

L'article 4 du décret n° 2016-382 permet aux parties de convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu en Commission nationale de concertation, ou d'un accord collectif local — et ce même si le logement ne relève pas du secteur régi par l'accord.

Les valeurs de la présente grille reprennent celles de la grille de l'OPAC de Paris, issue d'un accord collectif de location. Elle est annexée ici comme grille contractuelle : elle n'engage les parties que par leur signature commune. D'autres grilles d'accord collectif existent — il n'existe aucune grille « officielle » unique.

1. Ce qu'est la vétusté

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté est définie comme **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 n'est **pas** à la charge du locataire. Celui-ci ne répond que des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat, à l'exclusion de ce qui relève de l'usure normale, de la force majeure, de la faute du bailleur ou du fait d'un tiers.

La grille sert à trancher, au départ du locataire, la question qui provoque presque tous les litiges sur le dépôt de garantie : **parmi ce qui est abîmé, qu'est-ce qui est simplement usé ?**

2. Comment elle se lit

Pour chaque matériau ou équipement, la grille définit :

- une durée de vie théorique — au-delà, l'élément est considéré comme entièrement amorti ;
- une franchise — les premières années, pendant lesquelles aucun abattement ne s'applique ;
- un coefficient d'abattement annuel — la part de la valeur qui disparaît chaque année après la franchise ;
- une part résiduelle — le minimum qui reste à la charge du locataire, quel que soit l'âge de l'élément, dès lors que la dégradation excède l'usage normal.

Calcul. Part restant à la charge du locataire = coût de la réparation × [100 % – (nombre d'années écoulées au-delà de la franchise × coefficient d'abattement)], sans jamais descendre en dessous de la part résiduelle.

3. La grille

Une case laissée vide vaut absence d'abattement convenu pour cet élément.

3.1 Plomberie, sanitaires, chauffage

Élément	Durée de vie théorique	Franchise	Abattement annuel	Part résiduelle
Plomberie, canalisations	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Appareils sanitaires	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Chauffage : réseau et radiateurs	25 ans	5 ans	4 %	20 %

Appareil gaz de chauffage et/ou production d'eau chaude sanitaire (et organe de régulation)	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Appareil électrique de chauffage et/ou production d'eau chaude sanitaire	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Robinetterie (y compris mécanisme de chasse et robinet de radiateur)	10 ans	2 ans	10 %	20 %

3.2 Électricité et quincaillerie

Élément	Durée de vie théorique	Franchise	Abattement annuel	Part résiduelle
Réseau électrique (y compris tableau)	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Quincaillerie	10 ans	2 ans	10 %	20 %

3.3 Menuiseries, cuisine, revêtements

Élément	Durée de vie théorique	Franchise	Abattement annuel	Part résiduelle
Menuiseries intérieures et extérieures	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Meubles sous éviers	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Appareils ménagers	8 ans	2 ans	15 %	10 %
Parquet, carrelage, faïence	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Dalles ou revêtements plastiques, pièces humides	10 ans	2 ans	10 %	20 %

Dalles ou revêtements plastiques, autres pièces	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Moquette et aiguilleté	7 ans	1 an	15 %	10 %
Peinture, papiers peints	7 ans	1 an	15 %	10 %

3.4 Fermetures

Élément	Durée de vie théorique	Franchise	Abattement annuel	Part résiduelle
Stores	5 ans	1 an	20 %	20 %
Persiennes et volets roulants	10 ans	2 ans	10 %	20 %

4. Ce que la grille ne couvre pas

Aucun abattement de vétusté ne s'applique dans les cas suivants, où la remise en état reste intégralement à la charge du locataire :

- Les dégradations volontaires ou résultant d'un défaut manifeste d'entretien (perçements, brûlures, taches indélébiles, éléments cassés, dégâts causés par un animal).
- Le défaut de propreté au départ : un logement rendu sale n'est pas un logement usé. Le nettoyage n'est pas de la vétusté.
- Les éléments manquants : clés non restituées, équipements déposés ou remplacés sans accord.
- Les modifications non autorisées du logement, et leur remise en état.

À l'inverse, la vétusté joue pleinement pour l'usure des revêtements, le vieillissement des peintures, la fatigue des équipements et tout ce qui résulte du seul écoulement du temps.

5. Acceptation des parties

Les parties conviennent d'appliquer la présente grille pour l'appréciation des réparations locatives à la sortie du logement.

Logement : [...]

Fait à [...], le [...], en autant d'exemplaires originaux que de parties.

Le bailleur Signature (ou de son mandataire, le cas échéant)	Le locataire Signature
---	-------------------------------

Références. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 7 · Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, article 4 · Décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.

Rappel. La grille de vétusté est **facultative**. Son absence n'invalide ni le bail ni l'état des lieux ; elle prive seulement les parties d'une référence commune au moment de la restitution du dépôt de garantie. Pour être opposable dans les conditions de l'article 4 du décret, la grille retenue doit être issue d'un accord collectif de location.