

GRILLE DE VÉTUSTÉ

Annexe au contrat de location

Conformément à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (tel que modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR), les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du contrat de location. La présente grille, annexée au bail d'un commun accord entre les parties, permet de déterminer la part d'usure normale d'un équipement à la charge du bailleur et la part imputable au locataire en cas de dégradation excédant l'usure normale. Elle est établie en référence aux accords collectifs de location (accord collectif Groupe 3F / OPAC de Paris).

Principe de calcul

La vétusté correspond à l'usure naturelle d'un élément du logement due au temps qui passe et à un usage normal. Elle ne peut être imputée au locataire.

Le taux de vétusté s'applique de manière linéaire à compter de la fin de la période de franchise. Pendant la franchise, le locataire est responsable à 100 % des réparations. Au-delà, la part à la charge du locataire diminue chaque année du taux de vétusté indiqué, sans pouvoir descendre en dessous de 0 %.

Calcul :

- Si ancienneté $\leq$ franchise : part locataire = 100 %
- Si ancienneté $>$ franchise : part locataire = $100 \% - \text{taux annuel} \times (\text{ancienneté} - \text{franchise})$, plancher à 0 %

Exemple : Peinture murale posée il y a 5 ans (durée de vie 7 ans, franchise 1 an, taux 14 %/an). Ancienneté (5 ans) $>$ franchise (1 an), donc : part locataire = $100 \% - 14 \% \times (5 - 1) = 100 \% - 56 \% = 44 \%$. Le bailleur prend en charge 56 % du coût de remplacement.

GRILLE DE VÉTUSTÉ

Équipement	Durée de vie	Franchise	Taux annuel	Part résiduelle
MUR				
Peinture, papier peint	7 ans	1 an	14 % / an	
Faïence murale	16 ans	4 ans	8 % / an	
SOL				
Moquette, aiguilleté	7 ans	1 an	14 % / an	
Revêtement et dalles plastiques	10 ans	1 an	10 % / an	
Parquet, carrelage, plinthe	15 ans	9 ans	14 % / an	
MENUISERIE				
Menuiserie extérieure PVC	15 ans	10 ans	17 % / an	
Menuiserie extérieure bois / métal	20 ans	10 ans	9 % / an	
Porte intérieure	20 ans	9 ans	8 % / an	
Porte de placard	15 ans	9 ans	14 % / an	
Serrure, quincaillerie / petit matériel électrique	11 ans	4 ans	13 % / an	
FERMETURE				
Volet, persienne, jalousie PVC	7 ans	4 ans	25 % / an	
Volet, persienne, jalousie bois / métal	15 ans	4 ans	8 % / an	
Volet roulant	10 ans	4 ans	14 % / an	
Volet roulant, mécanisme	8 ans	4 ans	20 % / an	
PLOMBERIE / SANITAIRE				
Appareil sanitaire grès / faïence	20 ans	14 ans	14 % / an	
Appareil sanitaire inox / tôle	16 ans	9 ans	13 % / an	
Appareil sanitaire résine	10 ans	5 ans	17 % / an	
Mobilier stratifié (meubles sous évier)	10 ans	1 an	10 % / an	
Robinetterie et accessoires	15 ans	4 ans	8 % / an	
ÉLECTRICITÉ				
Tableau électrique, disjoncteur	15 ans	5 ans	9 % / an	
Appareillage électrique (prise, interphone...)	10 ans	4 ans	14 % / an	
Convecteur	11 ans	5 ans	14 % / an	
Bouche de VMC	5 ans	1 an	20 % / an	

Notes :

1. La **durée de vie** correspond à la durée d'usage normal de l'équipement avant remplacement.
2. La **franchise** est la période initiale pendant laquelle aucune vétusté n'est appliquée (le locataire assume 100 % des réparations).
3. Le **taux annuel** de vétusté s'applique à compter de la fin de la franchise. Il correspond au pourcentage annuel d'usure pris en charge par le bailleur.
4. La **part résiduelle** est à compléter lors de l'état des lieux de sortie en fonction de l'ancienneté réelle des équipements.
5. Cette grille est établie conformément à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR. Elle s'appuie sur l'accord collectif de location du Groupe 3F / OPAC de Paris.