

État des lieux de sortie et usure normale (vétusté) du logement

Description

L'état des lieux de sortie permet de constater la vétusté. En effet, un contrat de location impose aux parties de réaliser un [état des lieux de sortie](#) lorsque le locataire quitte le logement. En effet, après la comparaison de cet état des lieux avec l'état des lieux d'entrée, des dégradations peuvent être constatées.

Selon la nature des dégradations, la charge de la remise en état du bien varie. De ce fait, le locataire est responsable de la négligence dans l'entretien locatif, alors que le bailleur est responsable des dégradations causées par la vétusté.

[Télécharger un modèle d'état des lieux Litige avec son propriétaire : demander un devis](#)

Qu'est-ce qu'un état des lieux de sortie ?

L'état des lieux de sortie relatif à un [contrat de location](#) est un document attestant de l'état du logement à la sortie du locataire. En effet, le locataire est tenu de rendre le logement dans son état initial, c'est-à-dire dans l'état constaté par l'état des lieux d'entrée.

Bon à savoir : l'état des lieux d'un logement pour un [bail d'habitation vide](#) doit mentionner l'état du sol et des murs de chaque pièce. L'état des lieux d'un [bail d'habitation meublée](#) doit, en plus, décrire précisément l'état de tous les meubles et les équipements présents dans le logement.

De ce fait, après la comparaison des deux états des lieux susvisés, des éventuelles dégradations peuvent être constatées et **imputées au propriétaire ou au locataire**.

Conformément à l'[article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989](#), cet état des lieux de sortie doit être réalisé lorsque le locataire libère le logement et restitue les clés au bailleur. Il doit se dérouler de manière **amiable et contradictoire**, c'est-à-dire en présence de toutes les parties (ou par un tiers mandaté à cet effet grâce à une [procuration](#)).

Enfin, il doit être accompli dans de **bonnes conditions d'éclairage** et imprimé en autant d'exemplaires que de parties au contrat de bail. Il contient également des mentions obligatoires, telles que la date, l'identité et l'adresse des parties, la description précise du logement, etc.

Zoom : Afin d'éviter au mieux tout litige, vous pouvez faire appel à un professionnel lors de la rédaction de l'état des lieux. Pour cela, LegalPlace met à votre disposition [un modèle d'état des lieux](#), contenant toutes les mentions requises. Il est totalement personnalisable et adaptable grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Qu'est-ce que représente la vétusté lors de l'état des lieux de sortie ?

La vétusté correspond à l'**usure normale** d'un logement, de ses sols et de ses équipements.

En effet, l'[article 4 du décret du 30 mars 2016](#) définit la notion de vétusté comme étant un état d'usure eu égard à l'**écoulement du temps** et à l'usage normal des lieux.

Aux fins d'encadrement de la vétusté au moment de l'état des lieux de sortie, lors de la conclusion du contrat de bail, les parties peuvent convenir de l'application d'une [grille de vétusté](#).

Une telle grille a pour but de faciliter l'état des lieux et la détermination de la **nature des éventuelles dégradations**.

Comment évaluer la vétusté lors de l'état des lieux de sortie ?

La frontière est parfois mince entre les dégradations d'entretien et celles dues à la vétusté. Afin de faciliter cette appréciation, il peut être instauré dès la conclusion du contrat de bail une **grille de vétusté**.

A noter : l'établissement d'une telle grille est facultatif. Toutefois, depuis la [loi Alur du 24 mars 2014](#), le locataire peut demander qu'une grille de vétusté soit annexée au contrat de bail.

Cette grille indique :

- La durée de vie théorique de chaque élément du logement ;
- La franchise : c'est-à-dire le laps de temps durant lequel l'élément du logement n'est pas censé se détériorer par vétusté ;
- le taux d'abattement annuel : c'est-à-dire le taux d'usure moyen annuel pour un équipement visé ;
- La part résiduelle : il s'agit du pourcentage du coût global de la remise en état de l'élément vétuste demandé au locataire.

Voici un exemple de présentation de grille de vétusté.

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 an	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%
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%

Attention : la durée de vie des éléments contenus dans un logement est calculée à compter de leur date de mise en service et non pas à compter de la date d'entrée du locataire dans le logement.

Il n'existe pas de grille de vétusté officielle. Toutefois, des grilles de vétusté ont fait l'objet d'un accord collectif :

- La grille de vétusté réalisée conformément à l'[article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986](#) : il s'agit d'un accord conclu entre des organisations représentatives de bailleurs et des locataires ;
- La grille de vétusté réalisée conformément à l'[article 42](#) de la loi susvisée : il s'agit d'accords conclus entre les bailleurs et les associations de locataires ou les locataires directement.

Comment déterminer les responsables d'une dégradation de vétusté lors de l'état des lieux de sortie ?

Le bailleur et le locataire doivent mentionner précisément toutes les dégradations sur l'état de sortie. En effet, selon la nature de la dégradation, certaines sont imputables au locataire et d'autres au propriétaire, dont la vétusté.

Les dégradations imputables au locataire

Conformément à l'[article 7 de la loi du 6 juillet 1989](#), pendant toute la durée du bail, le locataire doit assurer l'**entretien** du logement et des équipements le composant. Il doit aussi assurer toutes les **réparations locatives**, c'est-à-dire les menues réparations.

De ce fait, il sera responsable des dégradations causées par :

- Une négligence ;
- Un défaut d'entretien ;

- Une utilisation anormale du logement et des équipements.

A titre d'exemple, il peut s'agir de tapisseries arrachées, de moquettes et/ou parquets abîmés ou encore de trous et/ou de tâches sur les murs. Dans ce cas, la remise en état du bien incombe au locataire.

Les dégradations imputables au bailleur

A l'inverse, le propriétaire, pendant toute la durée du bail, doit accomplir les **grosses réparations**, c'est-à-dire toutes les réparations autres que les réparations locatives. Par exemple, il s'agit de la réfection d'une toiture.

De ce fait, le propriétaire est responsable des dégradations intervenues à la suite d'un manquement dans ces réparations.

De plus, il est également responsable des détériorations dues à l'usage normal prolongé du logement et des équipements, c'est-à-dire dues à la **vétusté**. Par exemple, il peut s'agir d'un jaunissement des peintures, d'une usure du revêtement du sol, etc.

Dans ces cas, la remise en état du logement incombe au propriétaire et ne peut pas être demandée au locataire, ni retenue sur son dépôt de garantie.

Bon à savoir : face à des détériorations, le locataire peut mentionner des réserves sur l'état des lieux. De plus, il est toujours possible de [contester un état des lieux de sortie après signature](#).

FAQ

Quelles sont les dégradations imputables au locataire ?

L'ensemble des dégradations liées à une utilisation anormale et/ou à une négligence dans l'entretien du logement sont imputables au locataire. En effet, le locataire est responsable de l'entretien courant du logement ainsi que des réparations locatives.

Qu'est-ce qu'est l'usure normale d'un logement ?

L'usure normale d'un logement correspond à la survenance de détériorations inévitables qui se produisent à la suite d'un usage normal prolongé. Ces détériorations d'usure normale surviennent donc uniquement au fil des années d'utilisation.

Comment constater la vétusté d'un logement et des équipements ?

La vétusté correspond à l'usure ou la détérioration résultant du temps et de l'usage normal du logement. Pour constater cette vétusté, les parties peuvent établir une grille de vétusté dès la signature du contrat de bail.