



Wallonie

GRILLE INDICATIVE DE VÉTUSTÉ GUIDE D'UTILISATION PAR LES PARTIES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le présent « *Guide d'utilisation par les parties* » a pour objet de préciser les règles pour appliquer la grille indicative de vétusté d'un équipement d'un logement loué dans le cadre d'**un état des lieux de sortie**.

Cette démarche procède d'une volonté d'objectivation de la vétusté dans les rapports locatifs et d'amélioration de l'information des locataires avant leur entrée dans un logement.

Le bailleur délivre au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et il entretient ce logement en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et y fait toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives (Article 7 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation). Les réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure sont **à charge du bailleur** (Article 8 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation).

Le locataire, pendant la durée du bail, doit entretenir son logement et donc assurer les menues réparations et l'entretien courant. Le locataire doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail (Articles 15 et 16 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation).

Lors de l'état des lieux de sortie, si le locataire n'a pas rempli ses obligations, le bailleur peut lui réclamer le montant des travaux de remise en état nécessaires, **à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté**, le vice de construction ou la force majeure.

Pour déduire la part due à la vétusté du montant que le bailleur peut réclamer, il faut utiliser la grille de vétusté.

La grille de vétusté définit l'usure normale des différents équipements qui composent le logement par l'application d'un pourcentage (appelé « Abattement ») affectant chaque année l'état de cet équipement tout au long de sa durée de vie. Il est ainsi possible de déterminer si les dégradations affectant un équipement du logement résultent :

- 1° d'une usure normale,
- 2° d'une usure rapide liée au mauvais entretien du logement ou
- 3° d'une dégradation du locataire.

L'usure normale est obligatoirement prise en charge financièrement par le bailleur. En revanche, l'usure rapide liée au mauvais entretien du logement ou la dégradation imputable au locataire sont payées par le locataire.

COMMENT CALCULER LA VÉTUSTÉ AVEC LA GRILLE

Afin de calculer la vétusté d'un élément d'équipement du logement loué au moment de l'état des lieux de sortie, il faut procéder comme suit :

- 1) Repérer dans la grille, la durée de vie et le taux d'abattement, pour l'équipement du logement loué qui doit être réparé ou remplacé.
- 2) Déterminer l'âge de l'équipement du logement loué qui doit être réparé ou remplacé.
- 3) Appliquer le taux d'abattement correspondant pour chaque année d'utilisation par le locataire. Ce taux d'abattement s'applique à la première année de la durée de vie.
- 4) Estimer avec un professionnel le montant des réparations (par exemple, au moyen d'un devis).

L'abattement obtenu à l'issue de ce calcul permet de déterminer la part des frais de réparation incombant au propriétaire (vétusté), et celle incombant au locataire (dégradation ou défaut d'entretien).

CAS DE FIGURE 1 : Âge de l'équipement inférieur à sa durée de vie maximum et neuf à l'entrée.

Équipement à réparer/remplacer	Peintures murales intérieures
État des lieux à l'entrée	Neuf/refait à l'entrée
Durée de vie maximum (voir grille)	8 ans
Taux d'abattement (voir grille)	12,50%
Durée d'occupation du locataire	5 ans
État des lieux à la sortie	À refaire complètement
Abattement applicable	$5 \times 12,50\% = 62,5\%$
Montant estimé des travaux	1.500 euros
Montant à charge du locataire	$1.500 \text{ €} \times (100\% - 62,5\%) = 562,50 \text{ €}$
Montant à charge du bailleur	$1.500 \text{ €} \times (62,5\%) = 937,50 \text{ €}$

CAS DE FIGURE 2 : Âge de l'équipement inférieur à sa durée de vie maximum et déjà vieux de quelques années à l'entrée.

Équipement à réparer/remplacer	Peintures murales intérieures
État des lieux à l'entrée	Vieilles de 2 ans
Durée de vie maximum (voir grille)	8 ans
Taux d'abattement (voir grille)	12,50%
Durée d'occupation du locataire	5 ans
État des lieux à la sortie	À refaire complètement
Abattement applicable	$(2+5) \times 12,50\% = 87,5\%$
Montant estimé des travaux	1.500 euros
Montant à charge du locataire	$1.500 \text{ €} \times (100\% - 87,5\%) = 187,50 \text{ €}$
Montant à charge du bailleur	$1.500 \text{ €} \times (62,5\%) = 1.312,50 \text{ €}$

CAS DE FIGURE 3 : Âge de l'équipement supérieur à sa durée de vie maximum et neuf ou à l'entrée.

Équipement à réparer/remplacer	Peintures murales intérieures
État des lieux à l'entrée	Neuf/refait à l'entrée
Durée de vie maximum (voir grille)	8 ans
Taux d'abattement (voir grille)	12,50%
Durée d'occupation du locataire	5 ans
État des lieux à la sortie	À refaire complètement
Abattement applicable	$5 \times 12,50\% = 62,5\%$
Montant estimé des travaux	1.500 euros
Montant à charge du locataire	$1.500 \text{ €} \times (0 \%) = 0,00 \text{ €}$
Montant à charge du bailleur	$1.500 \text{ €} \times (100 \%) = 1.500 \text{ €}$

POINT DE DÉPART DE LA DURÉE DE VIE

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction du point de départ de la durée de vie théorique maximum des équipements concernés du logement loué.

Le point de départ est :

- soit la date de la construction, telle qu'elle figure dans l'acte d'achat ou, à défaut, de la date de délivrance du permis de construire,
- soit la date de la dernière réfection de l'équipement considéré du logement loué, telle qu'effectuée par le bailleur,
- 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,
- soit, moyennant l'accord écrit du locataire, la date d'entrée dans les lieux du locataire.

À 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 de sortie et d'entrée.

Le bailleur est vivement invité à tenir à jour un dossier technique du logement loué dans lequel, il tient tous les justificatifs précis des réparations et remplacements, ainsi que des entretiens, qu'ils réalisent dans le logement. Les dates figurant dans ce dossier technique du logement détenu par le bailleur serviront comme point de départ de la durée de vie théorique et l'application de la grille indicative de vétusté.

EXCLUSIONS

A) La grille de 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 :

- 1) 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.) ;
- 2) utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation (élevage d'animaux, atelier, dépôt d'ordures...) ;
- 3) non-respect flagrant des conditions d'hygiène élémentaires.

Les dégradations volontaires et délibérées, les détériorations pour actes de vandalisme et les détériorations au-delà d'un usage normal peuvent être illustrées de la manière suivante :

- pour les revêtements de sol : marques de brûlure, sol arraché, coupé, dalles poinçonnées ou absentes, etc.
- pour les peintures et papiers peints : papiers peints tachés, déchirés, arrachés, crayonnés, murs avec de nombreux trous non-bouchés, plafonds tachés/marqués, etc.
- pour les menuiseries : portes de placard cassées, portes intérieures fortement détériorées ou présentant des éclats de bois, manivelle de volet roulant manquante ou cassée, etc.
- pour les appareils sanitaires : lavabo fêlé, colonne brisée, etc.
- pour l'installation électrique : interrupteurs/ prises arrachés, cordon d'interphone arraché, etc.

Cette liste n'est pas exhaustive.

B) La grille de vétusté ne s'applique pas lorsque la responsabilité du locataire est clairement établie, c'est-à-dire dans le cas visant :

- 1) le remplacement d'éléments d'équipement perdus ou déposés par le locataire sans l'accord écrit du bailleur ;
- 2) la remise des lieux en l'état lorsque des locaux ont subi des transformations sans l'accord écrit du bailleur ;
- 3) le défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé ;
- 4) les conséquences d'un défaut de souscription par le locataire d'une assurance pour couvrir les risques locatifs ;
- 5) les dépenses consécutives à un défaut de propreté et d'hygiène dans le chef du locataire ;
- 6) toutes les dépenses qui font suite à un usage abusif ou un défaut d'entretien lié au fait que locataire n'a pas laissé libre-accès à son logement aux personnes morales ou physiques mandatées par le bailleur pour l'entretien ou la réparation des équipements du logement ;
- 7) les travaux réclamés par le locataire qui ne sont pas jugés indispensables par le bailleur ;

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Pour être appliquée, la grille de vétusté exige absolument qu'un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie soient rédigés et signés.

L'établissement de l'état des lieux est obligatoire et dresse l'état du logement à l'arrivée et au départ du locataire.

L'état des lieux d'entrée détermine que le bailleur délivre un logement en bon état d'usage et d'habitabilité.

Un constat d'état des lieux de sortie est établi contradictoirement en fin de bail entre locataire sortant et bailleur, dans le logement libéré de tous meubles et de tous aménagements.

L'état des lieux de sortie comparé avec l'état des lieux d'entrée permet de vérifier si le locataire a bien respecté ses obligations d'entretien courant du logement et de ses d'équipements, et de constater les éventuelles dégradations survenues pendant la durée du bail.

S'agissant de l'état des lieux de sortie, est joint un document, le cas échéant, détaillant le coût des travaux de remise en état du logement pris en charge, tout ou en partie, par le bailleur et le locataire sortant, signé des deux parties et remis au locataire.

C'est dans le cadre de ce document que la grille indicative de vétusté est appliquée.

CARACTÈRE INDICATIF

L'utilisation d'une grille de vétusté à la signature du bail ou de l'état des lieux d'entrée ne revêt aucun caractère obligatoire.

Toutefois, le bailleur et le locataire peuvent convenir, d'un commun accord, dans le bail d'annexer la grille de vétusté mise à disposition par la Wallonie. La grille sera alors utilisée obligatoirement pour constater l'état des équipements du logement au moment de l'état des lieux de sortie.

Si les parties choisissent d'y recourir dans le bail, la grille de vétusté mise à la disposition par la Wallonie n'est pas exhaustive. Elle peut être complétée librement par les parties si elles le souhaitent.

CAS SPÉCIFIQUES DE PEINTURES ET PAPIERS PEINTS

Si le bailleur et le locataire ont convenu que le locataire est autorisé à repeindre à sa guise les pièces et les menuiseries intérieures ou que le locataire fait des éléments de décoration (tels que le papier peint) son affaire personnelle, la grille de vétusté ne s'applique pas.

AUTRES RÈGLES PARTICULIÈRES

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

Au-delà de leur durée de vie théorique reprise dans la grille de vétusté, il n'est pas obligatoire d'effectuer le remplacement des équipements et des matériaux du logement loué dès lors qu'ils ne sont pas dégradés.

Toute année commencée est considérée comme échue pour l'application du taux d'abattement.