

NOTICE D'UTILISATION – GRILLE DE VÉTUSTÉ

Cette notice a pour objectif d'aider le bailleur à comprendre le fonctionnement de la grille de vétusté et à l'utiliser correctement lors de la restitution du logement. Une bonne application de la grille permet d'éviter les retenues abusives sur le dépôt de garantie et de limiter les litiges avec le locataire.

1. QU'EST-CE QUE LA VÉTUSTÉ ?

La vétusté correspond à l'usure normale des matériaux et équipements résultant du temps et d'un usage normal du logement. Elle ne peut en aucun cas être imputée au locataire. Elle doit être distinguée des dégradations anormales, qui résultent d'un mauvais usage ou d'un défaut d'entretien.

2. QUAND UTILISER LA GRILLE DE VÉTUSTÉ ?

La grille de vétusté s'utilise exclusivement lors de l'état des lieux de sortie. Elle permet de déterminer la part de dégradation imputable à la vétusté et celle pouvant éventuellement donner lieu à une retenue sur le dépôt de garantie.

3. COMMENT CALCULER LA VÉTUSTÉ ?

- Identifier l'élément concerné (sol, mur, équipement, etc.).
- Déterminer sa date de pose ou de dernier remplacement.
- Calculer son ancienneté au moment de l'état des lieux de sortie.
- Appliquer le taux d'abattement annuel indiqué dans la grille.
- Comparer le taux de vétusté obtenu avec la vétusté maximale prévue.

4. CONSÉQUENCES SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsque la vétusté est totale (100 %), aucune retenue ne peut être effectuée sur le dépôt de garantie, même en présence d'une détérioration liée à l'usure. En revanche, si la vétusté est partielle, seule la part non couverte par la vétusté peut être retenue.

5. BONNES PRATIQUES À RESPECTER

- Toujours comparer l'état des lieux d'entrée et de sortie.
- Justifier toute retenue par des éléments concrets et chiffrés.
- Conserver les factures ou devis de réparation.
- Joindre la grille de vétusté au bail ou au dossier locatif.
- Privilégier le dialogue avec le locataire en cas de désaccord.

Une grille de vétusté bien utilisée est un outil d'équilibre. Elle protège le bailleur contre les dégradations anormales tout en garantissant les droits du locataire. Son utilisation rigoureuse contribue à une gestion locative sereine.