

LOCATION

LA GESTION DE LA FIN D'UN BAIL

Vous avez trouvé avec le numéro précédent nos conseils pour louer un logement dans les meilleurs conditions possibles. Nos dossiers permettent de constater que la fin d'un bail est parfois très compliquée. Vous avez des précautions à prendre sur trois aspects : la résiliation du bail, l'état des lieux de sortie et les réparations locatives.

LA RÉSILIATION D'UN BAIL LOCATIF

Nous publions un article de l'ANIL (Association Nationale pour l'Information sur le Logement) qui donne des informations intéressantes :

Je souhaite quitter mon logement en location. Comment dois-je procéder ?

Comment prévenir mon propriétaire-bailleur ?

En tant que locataire, vous pouvez donner congé à tout moment au cours du bail.

Pour cela, vous devez adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à votre propriétaire, ou demander à un huissier de signifier le congé. Vous pouvez également le remettre en main propre à votre bailleur contre émargement ou récépissé.

À savoir : Le délai de votre préavis ne commence à courir qu'à la réception du courrier par votre bailleur.

Même si vous décidez de quitter votre appartement ou votre maison avant la fin du préavis, vous devez payer votre logement jusqu'à la fin du congé. Si, avant la fin du préavis, le logement est occupé par un nouveau locataire avec l'accord de votre bailleur, le loyer est dû jusqu'à son arrivée dans les lieux.

Comment se préparer avant l'état des lieux de sortie ?

Dans le courrier envoyé à votre propriétaire, vous pouvez lui proposer plusieurs dates afin de réaliser l'état des lieux de sortie du logement. Avant de réaliser l'état des lieux, vérifiez l'état de votre logement ! En effet, si vous souhaitez pouvoir récupérer votre dépôt de garantie, vous devez rendre votre logement dans l'état dans lequel vous l'avez eu (état des lieux d'entrée).

À retenir : Vous déménagez ? N'oubliez pas de résilier votre contrat auprès des fournisseurs



d'eau, d'électricité et de gaz et de relever les compteurs le jour J ! De même pour votre contrat d'assurance logement.

Je souhaite programmer une date de fin de bail avec mon bailleur. Que dois-je savoir ?

J'ai un logement vide, quel est le délai pour résilier mon bail ?

Vous avez signé un bail vide ? Vous avez le droit de quitter le logement même si votre bail est en cours. Vous allez cependant devoir respecter un délai de préavis. Ce délai est en principe de trois mois mais peut être réduit à un mois en fonction de votre situation ou de votre lieu d'habitation.

Vous pouvez bénéficier d'un mois de préavis, si :

vous obtenez un premier emploi ;

vous faites l'objet d'une mutation professionnelle ;

vous perdez votre emploi (licenciement, fin de CDD ou rupture conventionnelle) ;

vous retrouvez un nouvel emploi suite à une perte d'emploi ;

vous êtes bénéficiaires du RSA ou de l'allocation adulte handicapé ;

vous vous êtes vu attribué un logement à carac-

tère social ;

votre état de santé justifie un changement de domicile ;

vous ou votre enfant êtes victime de violences familiales ;

votre logement est situé en zone tendue.

Pour savoir si votre logement est en "zone tendue", vous pouvez consulter le simulateur de sevice-public.fr.

Le saviez-vous ?

Pour bénéficier d'un préavis réduit à un mois, vous devez impérativement le mentionner dans votre courrier de congé et y joindre les justificatifs de votre situation. À défaut, vous devrez respecter un préavis de trois mois.

J'ai un logement meublé, quel est le délai pour résilier mon bail ?

Vous avez signé un bail meublé ? Il y a de nombreuses différences avec le bail vide, notamment pour le préavis. Votre préavis sera d'un mois à compter de réception du courrier qui a informé le propriétaire.

Mon propriétaire me demande de faire visiter le logement avant la fin du bail. Est-ce une

Enquête

obligation ?

Si vous avez donné congé de votre logement, votre bailleur peut souhaiter le vendre ou le remettre en location.

Dans ce cas, votre bail peut prévoir que vous laissez accès à votre logement pour que des visites soient organisées. Les conditions dans lesquelles des visites peuvent être réalisées peuvent également être prévues. Vous devrez alors vous rendre disponible, sur demande de votre bailleur, dans les conditions prévues par votre contrat. Vous pouvez demander à être présent au moment de ces visites.

Cependant, il est impossible de vous imposer des visites les jours fériés, le dimanche ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables (du lundi au samedi).

L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Nous publions un extrait d'un article sur le site legalplace.fr sur l'état des lieux de sortie. Il est complet et permet de voir les précautions à prendre. Nous vous conseillons de demander une pré-visite 15 jours / 3 semaines avant la date fixée pour l'état des lieux et la remise des clés. Cela vous permettra de vivre ce moment sans stress.

Il ne peut être dressé d'état des lieux de sortie que lorsque le propriétaire et le locataire ont effectué au préalable l'état des lieux d'entrée. En effet, l'intérêt principal de l'état des lieux réside dans la comparaison que ce document permet d'établir entre l'état du logement lors de sa mise en location et son état à la restitution. Il permet d'évaluer les éventuelles dégradations subies par les locaux. Il sera ainsi déterminé si ces dégradations sont liées à l'usage normal du bien pendant la période d'occupation du logement par le locataire, ou si leur caractère anormal permet au propriétaire de prétendre à des indemnités, notamment par la retenue du dépôt de garantie.

Bon à savoir : Lorsque le départ du premier locataire coïncide avec l'arrivée d'un nouveau preneur, il est admis que l'état des lieux d'entrée tient lieu d'état des lieux de sortie pour le locataire partant.

Il est indispensable que l'état des lieux intervienne rapidement après la restitution des lieux, afin de garantir que l'état du logement constaté au moment de l'évaluation corresponde bien à son état lors du départ du locataire.

Ainsi, l'état des lieux ne sera pas admis lorsque le bailleur l'effectue 2 mois après la restitution du logement par le preneur, et ce au bénéfice de ce dernier.

Comment effectuer un état des lieux ?

La rédaction de l'état des lieux doit être contra-

dictoire, ce qui implique l'existence d'un accord entre le propriétaire et le locataire sur l'état des locaux et des différents équipements. Une procédure particulière doit être suivie et certaines mentions obligatoires sont requises afin de garantir la fiabilité du document.

LES MODALITÉS DE RÉALISATION

D'UN ÉTAT DES LIEUX

Au moment de l'état des lieux, le bailleur et le preneur (ou leurs mandataires) inspectent l'ensemble du logement.

Il est alors nécessaire d'apposer une qualification sur chaque élément d'équipement mis à la disposition du locataire en utilisant des termes tels que :

- Neuf
- Bon état
- Etat d'usage
- Mauvais état

Ces qualificatifs ne sont cependant pas suffisants, et il est préférable d'y assortir des commentaires ou des réserves afin de décrire précisément l'état de l'objet en question.

De plus, l'état des lieux doit être dressé en deux exemplaires destinés au propriétaire et au locataire, signés par chacune des parties ou leurs mandataires.

Le décret du 30 Mars 2016 dispose que les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique, ou de documents séparés mais ces derniers doivent alors avoir une présentation similaire.

La preuve de la conformité entre les équipements mentionnés dans le contrat de location et ceux figurant dans le logement peut se faire à l'aide de photos, qui le cas échéant devront être datées et signées.

Il est également recommandé de dresser une grille de vétusté, laquelle permettra de comparer l'état du bien à l'entrée puis à la sortie des lieux.

Les mentions obligatoires

L'état des lieux d'entrée ainsi que l'état des lieux de sortie contiennent un certain nombre de mentions obligatoires (voir tableau en bas de page).

Peut-on modifier un état des lieux après sa réalisation ?

Une fois l'état des lieux établi, il est fréquent que le locataire constate des éléments nouveaux et remarque des différences entre la réalité et les éléments figurant sur l'état des lieux établi avec le propriétaire.

Il lui est alors possible de demander une modification du document. Toutefois, des délais sont à respecter. Ils dépendent des éléments sur

	Etat des lieux d'entrée	Etat des lieux de sortie
Type d'état des lieux (entrée ou sortie)	X	X
Date d'établissement	X	X
Localisation du logement	X	X
Nom / dénomination des parties et adresse du domicile / siège social du bailleur	X	X
Nom / dénomination et adresse du domicile / siège social des éventuels mandataires des parties	X	X
Relevé des compteurs de consommation d'énergie ou d'eau	X	X
Remise des clés et de tout moyen d'accès aux parties privatives et communes	X	X
Description précise, pour chaque pièce, de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, et des équipements et éléments du logement (incluant commentaires ou réserves, et photographies)	X	X
Signature des parties ou de leurs mandataires	X	X
Adresse du nouveau domicile du locataire		X
Date de réalisation de l'état des lieux d'entrée	X	X
Évolution de l'état de chaque élément du logement depuis l'état des lieux d'entrée		X

lesquels portent les éventuelles modifications à apporter :

- Tout élément concernant le logement : délai de 10 jours à compter de la réalisation de l'état des lieux.
- Toute remarque concernant l'état des éléments de chauffage : délai d'un mois au cours de la période de chauffe.

Le locataire adresse sa demande de modification au propriétaire. En cas de refus du propriétaire de procéder à la modification de l'état des lieux, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le locataire.

Quid en cas de désaccord du bailleur et du locataire sur l'état des lieux ?

Lorsque l'état des lieux est réalisé, il arrive que le propriétaire et le locataire ne parviennent pas à s'accorder sur les différents éléments du logement ou sur les termes à employer dans leur description. Il est alors nécessaire de recourir aux services d'un huissier de justice qui substituera son constat locatif à la rédaction conjointe de l'état des lieux par les deux parties : on parle alors d'état des lieux litigieux.

La procédure d'établissement de l'état des lieux par un huissier suit alors un certain nombre d'étapes :

1. Faire appel à un huissier de justice ;
2. Notifier les parties ;
3. Réaliser l'état des lieux par l'huissier de justice ;
4. Répartir les frais d'huissier.

Etape 1 : sollicitation de l'huissier par la partie la plus diligente

La présence d'un huissier est admissible uniquement en cas de litige entre le propriétaire et le locataire, qui doivent en rapporter la preuve. Lorsqu'il n'existe pas de réel litige, la demande en justice de recours à un huissier est rejetée et les parties doivent effectuer l'état des lieux eux-mêmes.

Etape 2 : notification des parties

L'huissier doit informer les parties de sa venue par LRAR (lettre recommandée avec avis de réception) au moins 7 jours avant le rendez-vous. Les deux parties devront être présentes lors de la réalisation de l'état des lieux litigieux.

Etape 3 : réalisation de l'état des lieux

Le constat locatif est réalisé par l'huissier en présence des deux parties, qui ne peuvent s'opposer à ses remarques. En cas de refus de se présenter à l'état des lieux de sortie litigieux, 2 recours existent en fonction de la qualité de la personne faisant preuve de réticence :

- **Refus du locataire** : le propriétaire saisit le tribunal d'instance du ressort du logement afin d'obtenir le constat du refus du locataire. Le juge désignera alors un huissier de justice qui sera chargé de récupérer les clés en vue de les remettre au propriétaire.
- **Refus du propriétaire** : le locataire

adresse les clés au propriétaire par LRAR. S'il n'y a pas d'état des lieux de sortie, il est présumé avoir restitué le logement en bon état.

Etape 4 : répartition des frais d'huissier

Les frais associés à la réalisation d'un état des lieux litigieux sont partagés entre le bailleur et le preneur.

Que l'état des lieux soit réalisé par l'intermédiaire d'un professionnel ou non, la part acquittée par le locataire ne peut en aucun cas dépasser :

- 3€ par m² de surface habitable ;
- La part payée par le propriétaire.

Tableau récapitulatif des frais engagés pour l'état des lieux

Nature des frais	Taille du logement	Coût TTC en 2021
Frais d'acte (+ lettre de convocation et frais de déplacement)	Inférieur à 50m ²	158,58 €
	De 50m ² à 150m ²	180,28 €
	Plus de 150m ²	256,89 €

Quels recours en cas de litige sur l'état des lieux ?

En cas de litige concernant les états des lieux d'entrée ou de sortie, les parties disposent de 2 types de recours :

- La conciliation
- La saisine du tribunal dont dépend le logement.

La conciliation

La Commission Départementale de Conciliation peut être saisie par le locataire comme par le propriétaire, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette instance paritaire composée de représentants des bailleurs et des locataires tentera de trouver une solution amiable susceptible de satisfaire les deux parties. Outre la commission départementale de conciliation, les parties ont également la possibilité de s'adresser à un conciliateur de justice. Ces deux méthodes de conciliation présentent l'avantage d'être gratuites.

La saisine du tribunal compétent

Les parties peuvent également saisir le tribunal du ressort du logement, après l'échec de la conciliation ou directement, sans avoir eu recours à cette dernière. Avant d'entamer une procédure devant le juge, il est nécessaire d'en comprendre les implications, et notamment d'anticiper les nombreux coûts associés aux démarches devant le tribunal (frais d'huissier, frais d'avocat...).

L'absence d'état des lieux

L'établissement de l'état des lieux n'étant pas une obligation, il est possible qu'il ne soit pas joint au contrat de location. De manière générale, en l'absence d'état des lieux, le logement

Enquête

délivré au locataire est présumé être en bon état de réparations locatives, et doit être restitué comme tel au terme du bail.

Cette présomption n'est pas absolue, et il est possible d'en apporter la preuve contraire par tous moyens (grâce à des photographies réalisées par un huissier par exemple).

La présomption de délivrance en bon état du logement en absence d'état des lieux ne peut cependant être invoquée par :

- La partie qui fait obstacle à l'établissement

du document

- La partie qui fait obstacle à la délivrance du document à l'autre signataire.

L'absence d'état des lieux peut résulter de différents comportements.

Absence d'état des lieux du fait du refus du propriétaire

En dépit des mises en demeure du locataire (qui doivent être adressées de manière formelle afin de conserver leur caractère probant), il peut arriver que le propriétaire s'oppose à l'établissement de l'état des lieux. En cas de dégradation du logement au terme du bail, c'est à lui qu'incombe la tâche de démontrer que les locaux étaient effectivement en bon état au moment de leur délivrance au locataire.

Absence d'état des lieux du fait du refus du locataire

L'absence d'état des lieux étant, dans cette situation, favorable au propriétaire, celui-ci n'est pas tenu d'apporter la preuve d'éventuelles mises en demeure adressées au locataire. Le logement est alors présumé délivré en bon état de réparations locatives, et doit le restituer comme tel à moins de démontrer par tous moyens qu'il l'a initialement reçu en mauvais état.

Absence d'état des lieux du fait d'une négligence commune

Cette situation s'assimile à une absence d'état des lieux imputable au refus du locataire. Le régime est alors identique, et le locataire est donc tenu de restituer le logement en bon état du fait de la présomption de délivrance en bon état. Il peut cependant apporter la preuve contraire par tous moyens.

Les réparations locatives

Nous publions un article du site legalplace.fr. Il est

complet. Il faut juste attirer votre attention sur un fait important. Quand vous signez un nouveau bail, demandez si une grille de vétusté est prévue. Si c'est le cas, demandez à ce qu'elle soit annexée au bail. Pensez aussi à signaler dans le moins qui suit l'entrée dans le logement tous les petits soucis que vous aurez découverts. Si vous modifiez en cours de bail des éléments du logement, signalez TOUJOURS avant au bailleur ce que vous allez faire.

L'article du site legalplace.fr

La grille de vétusté est un moyen particulièrement intéressant pour attribuer la charge des réparations d'un logement loué au moment de l'état des lieux de sortie, pour un bail meublé comme pour un bail vide. Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, elle se révèle utile tant pour le propriétaire que le locataire et établit une relation de confiance entre les parties. En effet, l'usage de ce document permet de faciliter le calcul des sommes à retenir sur le dépôt de garantie du locataire en cas de dégradation du logement.

Ce document définit l'usure naturelle des différents éléments qui composent le logement par l'application d'un pourcentage affectant chaque année l'état du bien. Il est ainsi possible de déterminer si les dégradations affectant chaque partie du bien résultent d'une usure normale, d'une usure rapide liée au mauvais entretien du logement ou d'une dégradation due au locataire.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats

spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

QU'EST-CE QU'UNE GRILLE DE VÉTUSTÉ ?

La grille de vétusté est un document annexé à l'état des lieux d'un logement. Il permet de mesurer la dégradation naturelle des différents éléments composant le logement en fixant une durée de vie théorique et un taux d'abattement annuel illustrant son usure progressive.

Grâce à la grille de vétusté à l'état des lieux de sortie, les parties peuvent déterminer si la détérioration des éléments du logement est causée par la vétusté ou par un manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

La vétusté

Le décret n°2016-382 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale du 30 mars 2016 apporte une définition de la vétusté. Il s'agit de "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 du bien emporte des conséquences importantes tant pour le propriétaire que pour le locataire. En effet, la réparation des dégradations imputables à la vétusté incombe au propriétaire, même s'il s'agit de réparations locatives qui sont normalement à la charge du locataire.

Le caractère facultatif de la grille de vétusté

L'établissement d'une grille de vétusté à la signature de l'état des lieux d'entrée ne revêt

aucun caractère obligatoire.

Toutefois, depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur du 24 mars 2014, le locataire est en droit de demander l'établissement d'une grille de vétusté annexée au contrat de location. La grille est alors utilisée pour constater l'état des éléments du logement au moment de l'état des lieux de sortie.

Attention : en application du décret de 2016, la grille de vétusté utilisée doit obligatoirement provenir d'un accord collectif de location conclu lors d'une Commission nationale de concertation (CNC) par des représentants de locataires et de bailleurs. Il est toutefois possible d'utiliser une grille qui ne concerne pas le bien visé par le contrat de location, ou qui a été établie suite à un accord collectif conclu dans une autre zone géographique.

Que contient la grille de vétusté ?

Chaque élément du logement ne s'usant pas de la même manière, la grille de vétusté pour l'état des lieux de sortie établit des conditions différentes en fonction de la nature de l'élément, qui peut être :

- Les peintures
- Les parquets et carrelages
- La robinetterie
- Le mobilier
- Le papier peint
- Les appareils ménagers

La grille de vétusté précise pour chaque équipement :

- Sa durée de vie théorique : nombre d'années pendant lesquelles l'élément d'équipement reste en bon état et peut

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%

fonctionner correctement.

- La franchise : période pendant laquelle l'élément d'équipement ne commence pas à se détériorer et au cours de laquelle le locataire est responsable des réparations.
- Le taux d'abattement annuel : taux d'usure annuel de l'élément d'équipement.
- La part résiduelle : part des frais de réparation ou de remplacement de l'élément d'équipement incombant au locataire au-delà de la durée de vie théorique, c'est-à-dire lorsque le taux d'usure a atteint 100%.

Bon à savoir : afin de calculer la durée de vie théorique des éléments d'équipement, il convient de prendre comme point de départ la date de mise en service et non la date d'entrée du locataire dans le logement.

En pratique, la même durée de vie théorique est utilisée pour certains éléments particuliers :

- **Peintures et papiers peints** : 7 ans
- **Moquettes** : 7 ans
- **Éléments d'équipement ménagers** : 8 ans

L'exemple permet de comprendre comment lire la grille de vétusté établie entre les parties (voir tableau).

Comment calculer la vétusté ?

Afin de calculer la vétusté d'un élément d'équipement du logement loué au moment de l'état des lieux de sortie, il convient d'appliquer le taux d'abattement correspondant à chaque année d'utilisation par le locataire.

Ce taux d'abattement s'applique à la première année suivant la franchise, qui correspond à la période au cours de laquelle l'élément d'équipement ne commence pas à se détériorer.

Le pourcentage obtenu à l'issue de ce calcul permet de déterminer la part des frais de réparation incombant au propriétaire, et celle incombant au locataire.

Exemple : un locataire quitte son logement après 5 ans de location, alors que les peintures du logement venaient d'être refaites à l'entrée dans les lieux du locataire. En théorie, le coût de la réfection des peintures s'élèverait alors à 1500 euros.

Or selon la grille choisie, le barème d'usure des peintures est une franchise d'un an, suivie d'une "perte de valeur" de 15% par an avec valeur résiduelle minimum de 10%.

On considère alors que le taux d'usure "naturelle" après 5 ans, selon la grille choisie, s'élève à 0% la première année et 4x15% ensuite soit une usure totale de 60%.

Si le coût total pour refaire les peintures est chiffré à 1500 euros, le coût restant à la charge du locataire sera alors de $1500 - 60\% = 600$ euros.

Le reste devra être supporté par le bailleur.

Dans le cas où le locataire serait parti après 10 ans de location, il aurait tout de même conservé 10% du prix de réfection des peintures à sa charge, soit 150 euros. En effet, la grille prévoit une valeur résiduelle de 10% quelle que soit la durée écoulée depuis la réalisation des peintures par le propriétaire.

À QUI INCOMBE LA RÉPARATION

DÉTÉRIORATIONS DU BIEN ?

La réalisation de l'état des lieux de sortie à la fin du bail permet au locataire et au propriétaire de constater conjointement l'état du logement. Les mentions figurant sur l'état des lieux de sortie sont comparées avec l'état des lieux d'entrée, qui fait foi de l'état du bien au jour où le locataire prend possession du logement.

En cas de détérioration du bien par comparaison avec les mentions de l'état des lieux d'entrée, les parties prennent en référence la grille de vétusté afin de déterminer :

- Le niveau d'usure de chaque élément concerné au départ du locataire
- La répartition des frais de réparation ou de remplacement lorsque nécessaire

Bon à savoir : afin d'éviter tous problèmes lors de dégradations, il est possible de souscrire à des assurances telles que la garantie multirisque en cas d'effondrement d'immeuble, etc.

Toutefois, l'inexécution des parties des obligations qui leur incombe peut déterminer à laquelle des parties il incombe de prendre en charge les réparations.

Les obligations du locataire

L'usage anormal du logement est caractérisé dans le cas où le logement est abîmé de manière volontaire soit à un moment précis, soit durablement, en raison de son mauvais entretien par le locataire.

La location doit également pouvoir être reconnue conforme à sa destination. Ainsi, l'usage anormal est également reconnu lorsque l'usage de la location ne correspond pas à sa destination (utilisation d'un appartement comme bureau, comme local de stockage...).

Le locataire doit prendre à sa charge les travaux qui résultent de l'entretien courant et les petites réparations qui permettent de jouir normalement du logement.

Il doit être stipulé dans le contrat de location que le locataire doit assurer le bien loué et doit également signaler à son bailleur le moindre incident nécessitant travaux, notamment pour que les parties s'accordent sur leur prise en charge financière.

Attention : le locataire engage sa responsabilité personnelle s'il n'informe pas le propriétaire de dégradations dont la persistance est susceptible de provoquer des dommages plus importants.

Les obligations du propriétaire

Il incombe au propriétaire du logement d'effectuer toute réparation autre que locatives nécessaires au locataire pour entretenir le logement et le maintenir en état. Il s'agit notamment :

- Des réparations d'entretien
- Des grosses réparations
- Des réparations résultant de la vétusté du bien

Cette obligation porte également sur les parties communes, dont le bon entretien est indispensable à la jouissance paisible du logement par le locataire.

FAQ

Comment calculer la vétusté d'un logement ?

La vétusté d'un logement est calculée en tenant compte de la vétusté de chaque élément composant le logement. Il est nécessaire de se reporter à la grille de vétusté annexée au contrat de location afin d'étudier le mode de calcul de la vétusté de chaque élément.

Quel taux de vétusté s'applique ?

Le taux de vétusté varie en fonction de l'élément d'équipement. Il est fixé par les accords collectifs de location établis par la Commission nationale de concertation (CNC) réunissant représentants des bailleurs et des locataires. A titre d'exemple, la grille de vétusté établie par les accords collectifs de l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) fixe le taux d'abattement annuel à 8% pour les canalisations, et à 15% pour la peinture et les papiers peints.

Comment prouver la vétusté ?

La vétusté se prouve par la comparaison de l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée, mais tient aussi compte de la date à laquelle l'élément d'équipement a été mis en service.

Ne signez pas l'état des lieux si vous n'êtes pas d'accord !!!

Avec cet article, vous disposez avec la partie enquête du numéro 167 de l'ensemble des informations sur la location d'un logement.

En cas de litige, contactez nous rapidement. Le temps est un ennemi pour les consommateurs. Ce domaine du droit est bien connu du service juridique. ■