



## Règlement relatif aux états des lieux

VERSION DU 25 NOVEMBRE 2024

### PRÉAMBULE ET TEXTES APPLIQUÉS

Règlement relatif à la procédure d'établissement des états des lieux au départ des locataires, et aux modalités de facturation à ces derniers des frais de remise en état des logements, en application de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, relatif aux obligations du locataire notamment en termes d'entretien et de réparation du logement loué, et au décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 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.

#### ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement a pour objet :

- de garantir la mise en location de logements en bon état d'usage et de réparations ; de préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement ; de clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés ;
- de définir la notion de vétusté et de franchise ;
- d'établir la grille de durée de vie des équipements, des franchises et des abattements conventionnels pour vétusté applicable aux travaux nécessaires et au remplacement des équipements en cas d'utilisation anormale ou de dégradation.
- d'établir la communication du présent règlement aux locataires.

#### ARTICLE 2 : ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX

Conformément au décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 et à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux est établi lors de la remise et de la restitution

des clés entre le représentant de la Société Philanthropique et le locataire.

Le locataire ne pouvant pas être présent à l'état des lieux pourra se faire représenter par une personne de son choix. Dans ce cas une procuration signée du mandataire et du mandant sera exigée le jour de l'état des lieux.

En cas d'absence du locataire ou de son représentant, après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par Commissaire de justice dont les frais sont supportés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

L'état des lieux est un constat, une description de l'état d'un logement et de ses annexes, vides de toute occupation.

Pendant les 10 jours suivant son entrée dans les lieux, le locataire peut demander que l'état des lieux d'origine soit complété par l'état des éléments.

Dans le mois de l'ouverture de la première période de chauffe, le locataire peut également demander un complément relatif aux éléments de chauffage.



### ARTICLE 3 : INFORMATION DU LOCATAIRE

A la signature du contrat de location, le représentant de la Société Philanthropique remettra au locataire un exemplaire du présent règlement comportant la grille de durée de vie des équipements, des franchises, des abattements conventionnels pour vétusté et des valeurs résiduelles pour la détermination du coût des travaux de remise en état des logements et du remplacement des équipements qui sera à la charge du locataire sortant en cas d'utilisation anormale ou de dégradation.

Il est à noter que le présent règlement des états des lieux est consultable sur le site Internet de l'établissement et affiché dans les différentes structures de ce dernier.

### ARTICLE 4 : DÉFINITION DES NOTIONS DE VÉTUSTÉ, DE DÉGRADATION, DE FRANCHISE ET DE VALEUR RÉSIDUELLE

La vétusté est définie dans le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 comme "*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 s'applique à l'ensemble des réparations définies par le décret 87-712 du 26 août 1987.

L'**usage normal** inclut l'entretien courant et les réparations locatives auxquels est tenu le locataire conformément au décret n° 87-712 du 26 août 1987 illustré et simplifié dans les livrets d'accueil de chaque structure, rubrique "*Qui entretient ? Qui répare ?*".

#### La vétusté ne s'applique pas :

1. au défaut de réalisation des travaux consécutifs à un sinistre dont le locataire a été indemnisé sous réserve de la décote de vétusté éventuelle fixée par les compagnies d'assurances ;
2. à la remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans accord formalisé du bailleur ;
3. aux conséquences d'un défaut de souscription d'assurance couvrant les risques locatifs ;
4. au remplacement d'éléments d'équipements mentionnés à l'état des lieux d'entrée perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur ;

5. aux dépenses consécutives à un défaut de propreté ou d'hygiène.

La **franchise** est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

La **valeur résiduelle** est la 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%.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, aucune retenue ne sera faite à l'état des lieux de sortie, sauf dégradation volontaire manifeste, en application de l'article 1731 du Code civil qui prévoit une présomption de bon état du logement et de ses équipements.

### ARTICLE 5 : APPLICATION DES ABATTEMENTS POUR VÉTUSTÉ EN CAS D'UTILISATION ANORMALE OU DE DÉGRADATION

Les abattements pour vétusté sont applicables aux travaux à la charge du locataire sortant.

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des équipements concernés et selon leur durée de vie, indiquée dans le tableau ci-dessous en annexe indiquant la part restant à la charge des locataires.

La date à prendre en compte pour appliquer les abattements de vétusté sera celle de la construction du logement ou éventuellement celle des travaux de changement de l'élément concerné.

### ARTICLE 6 : FACTURATION DES TRAVAUX

Lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie le représentant de la Société Philanthropique fournira au locataire le coût des réparations locatives établi à l'aide du bordereau de prix. Le montant des travaux mis à la charge du locataire sortant est calculé à l'aide du devis ou de la facture chiffrant ceux-ci et du présent règlement et sa grille de vétusté remis lors de la signature du contrat et prélevé directement sur le dépôt de garantie.





## ARTICLE 7 : LA GRILLE DE DURÉE DE VIE DES ÉQUIPEMENTS, DES FRANCHISES ET DES ABATTEMENTS CONVENTIONNELS POUR VÉTUSTÉ ET DES VALEURS RÉSIDUELLES

Le présent règlement contient une grille de durée de vie des équipements, des franchises, des abattements conventionnels pour vétusté et des valeurs résiduelles permettant d'aménager les conséquences de la prise en compte de la vétusté d'un élément d'équipement, sur la prise en charge financière par le locataire des frais de remise en état, de réparation ou de remplacement consécutifs aux éléments constatés dans l'état des lieux de sortie.

Cette grille contient les mentions suivantes :

1. une liste des équipements ;
2. la durée de vie de l'équipement ;
3. la durée de la franchise ;
4. le pourcentage d'abattement pour vétusté.
5. la valeur résiduelle.

### Méthode de calcul et exemple

**Cas de figure n° 1 :** Prenons le cas de peintures refaites il y a 5 ans, juste avant l'entrée

du locataire dans le logement et qui nécessitent une réfection à la sortie du locataire. Le montant de ces travaux est de 1000€.

La grille de vétusté du présent règlement des états des lieux indique une franchise de 2 ans puis un taux d'abattement annuel de 15% dans la limite de 7 ans (durée de vie).

Après 5 ans, l'usure naturelle est nulle les 2 premières années (franchise) puis 3 x 15% pour les 3 années suivantes, soit 45% au total.

Si le coût total des peintures est de 1000€, 45% de la somme, soit 450€, sont à la charge du propriétaire car considérés comme de l'usure naturelle (usage normal), et 550€ restants sont à la charge du locataire, en cas de constatation de dégradation volontaire, de défaut d'entretien manifeste ou d'utilisation anormale de la part de ce dernier.

**Cas de figure n° 2 :** Si ce même locataire était resté 10 ans dans le logement, l'usure naturelle des peintures aurait été de 100%, puisque sa durée de vie est 7 ans conformément à la grille de vétusté du présent règlement des états des lieux, c'est donc la valeur résiduelle de l'élément dégradé qui sera à sa charge, soit 5% du montant total des peintures s'élevant à 1000€ dans notre exemple.

### Grille d'abattements pour vétusté applicable en cas d'utilisation anormale ou de dégradation

ÉQUIPEMENTS	DURÉE DE VIE (1)	FRANCHISE (1) (2)	ABATTEMENT PAR AN (2)	VALEUR RÉSIDUELLE
Peinture, papier peint, toile de verre	7	2	15 %	5 %
Moquette	10	2	8 %	5 %
Faïence murale	20	10	7 %	20 %
Carrelage	30	10	4 %	10 %
Parquet traditionnel bois	30	10	4 %	10 %
Parquet flottant	15	5	8 %	10 %
Plinthe bois, carrelage	20	5	5 %	25 %
Revêtement de sol souple (PVC, dalles, linoléum)	10	3	11 %	10 %
Menuiserie intérieure (porte, placard)	12	6	4 %	10 %
Menuiserie extérieure - PVC	15	10	10 %	20 %
Menuiserie extérieure - Bois, métal	20	10	8 %	20 %
Double-vitrage	20	10	8 %	10 %
Serrurerie, quincaillerie	15	5	9 %	10 %
Robinetterie et accessoires	15	5	10 %	20 %
Plomberie	15	5	9 %	15 %
WC complet, réservoir, cuvette	20	5	5 %	25 %
Lavabo - Baignoire	25	20	4 %	20 %
Pare douche, parois douche	10	2	10 %	20 %
Cabine de douche, bac receveur	20	5	5 %	25 %
Evier grès, faïence	25	10	4 %	20 %





Evier inox, résine	25	20	4 %	20 %
Meuble sous évier	10	2	10 %	15 %
Chauffe-eau individuel, ballon ECS individuel	10	3	12 %	15 %
Chaudière individuelle	15	3	7 %	15 %
Thermostat pour chaudière indiv.	10	5	18 %	10 %
Bouche de VMC	5	1	20 %	10 %
Groupe VMC	15	5	9 %	20 %
Persienne PVC, bois	15	5	8 %	10 %
Persienne métallique, Volet bois	30	10	4 %	10 %
Volets roulants	15	3	8 %	10 %
Convecteurs électriques, panneaux rayonnants	15	5	11 %	10 %
Radiateurs électriques à inertie	15	5	5 %	20 %
Radiateurs à eau Fonte	25	10	7 %	20 %
Radiateurs à eau Acier	20	10	10 %	20 %
Robinet radiateur thermostatique	15	5	9 %	10 %
Store de fenêtre de toit ou de velux	10	3	10 %	20 %
Réseau électrique (inclus tableau, interphonie)	15	5	5 %	15 %
Prises, interrupteurs, fibre, PTT et TV	10	5	10 %	10 %
Sonnette	25	7	5 %	10 %

(1) En années.

(2) La franchise est la période, variable selon les équipements, pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté.

(3) Au-delà des années de franchise.

Je soussigné (e) .....

Locataire au (indiquer l'adresse du bien loué) .....

**déclare avoir pris connaissance de ce règlement relatif aux états des lieux et m'engage à le respecter dans son intégralité.**

Fait à ....., le ...../...../.....

Signature du Locataire  
Lu et approuvé

Pour la SOCIETE PHILANTHROPIQUE  
M. Dominique BELLA VOINE  
Responsable Logements  
à Vocation Sociale

