

# Protocole d'accord sur l'application de la vétusté en matière de réparation locative

Entre d'une part :

SILOGE

Représentée par Peggy ABERT

Directrice générale,

6 Bd Chambeaudoin

27000 EVREUX

Et d'autre part :

Association Confédération Nationale du Logement

Représentée par Jacques Caron, Vice-Président

## Préambule

Le présent accord part de l'idée que locataires et bailleurs ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ du locataire, se déroule dans la rapidité et la clarté. Ceci suppose, de part et d'autre, une bonne connaissance des droits et obligations de chacune des parties mais aussi une approche rationalisée de l'exploitation des constatations figurant dans les états des lieux. L'adoption d'une grille d'abattement pour vétusté, objet du présent accord, contribue à cette rationalisation.

Il s'appliquera à l'ensemble des choses louées : logement, jardin, garage et annexes.

## Article 1 – DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi N° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi N° 2021-1104 du 22 août 2021 – art.163, le locataire :

- Doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans le logement dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Doit demander l'autorisation au bailleur lorsqu'il souhaite réaliser des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique. Ces travaux peuvent être réalisés au frais du locataire dans le cas où le bailleur ne les prend pas en charge et doivent faire l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur.

Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en état.

- Ne doit pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations\* mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, ou change la destination de la pièce.

**Toute transformation est soumise à l'accord écrit préalable du bailleur.**

\*Critères des transformations interdites (liste non exhaustive)

- Une modification de la structure, de la composition ou de la destination (exemple : cloison abattue, garage ou cellier ou annexe transformé en chambre, extension sur l'extérieur, terrasse fixe, abri de jardin, piscine, etc .....
- Ajout ou dépose d'un ou plusieurs éléments de sécurité (exemple : modification de l'installation électrique, intervention sur garde-corps).
- Tout ce qui est lié à la dépose et qui dégraderait d'autres éléments (exemple : dépose d'éléments de chauffage)
- Modification des surfaces du logement (exemple : transformation du garage, création de cloison, doublage des murs, extensions)
- Doit au cours de la période d'occupation de son logement, user paisiblement des locaux et équipements loués, suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.
- Doit exécuter les travaux dans les règles de l'art (conformément aux bonnes pratiques professionnelles) à défaut, les désordres engendrés seront facturés au locataire lors de la sortie.

A défaut pour le locataire d'avoir rempli ses obligations, le bailleur est fondé à lui réclamer l'indemnité du dommage subi correspondant aux travaux après remise en état.

## **Article 2 – Droits et obligations du bailleur**

- Noter les remarques du locataire sur l'état des lieux d'entrée et de sortie, lui remettre un exemplaire au moment de la remise des clés (article 3-2 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 89) et s'assurer de la clarté de la rédaction manuscrite ou électronique.
- Délivrer un logement décent, en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements indiqués au bail en bon état de fonctionnement.
- Assurer la jouissance paisible de son logement au locataire.
- Réaliser en cours de bail les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Laisser le locataire effectuer les aménagements souhaités, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Laisser effectuer les travaux d'adaptation du logement, dans les conditions de l'article 1, pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en tenant compte des contraintes techniques.

De manière générales, SILOGE veillera au respect de ses obligations légales (article 6 de la loi du 6 juillet 1989), et à faire exécuter les travaux dans les règles de l'art.

## **Article 3 – La vétusté**

La vétusté s'entend de l'usage lié à l'utilisation normale de la chose louée. Elle est à la charge du bailleur. Il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

L'usage normal inclut l'entretien auquel est tenu le locataire.

La vétusté s'applique à l'ensemble des réparations locatives définies par le décret N° 87-712 du 26 août 1987, dont la liste n'est pas limitative.

**Ne donneront pas lieu a abattement pour vétusté** et seront intégralement supportés par le locataire :

- Les frais de remise en état consécutifs à un défaut de propreté et d'hygiène (exemple : lessivage des peintures, débarras d'objets délaissés dans les lieux loués, nettoyage).
- Les frais de remise en état des locaux ayant fait l'objet de transformation sans l'accord formalisé du bailleur.
- Les frais de suppression des réalisations non démontables exécutées sur les parties extérieures (exemple : piscine, abri de jardin, terrasse, barbecue....).
- Les frais de remise en état du logement utilisé pour un autre usage que l'habitation.
- Le remplacement d'éléments d'équipements perdus ou déposés par le locataire sans l'accord du bailleur.

- Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un sinistre non déclaré au bailleur ou pour lequel le locataire a été indemnisé, sauf si le sinistre intervient pendant la période de préavis.
- Le défaut de réalisation de travaux consécutifs à un défaut de souscription ou de déclaration d'assurance couvrant le risque locatif (exemple : dégât des eaux).
- Les conséquences de l'usage abusif caractérisé par une dégradation des équipements, supports ou matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement.

Il n'y a pas de corrélation entre l'état et le niveau de propreté.

Par exemple un élément en bon état peut être sale, tout comme un élément dégradé peut être propre.

La non-propreté ou l'absence d'hygiène d'élément devra être décrite dans l'état des lieux sortant et devra être qualifiée et quantifiée (exemple de rédaction : présence de nombreuses toiles d'araignée, plus de 10 tâches de gras sur le sol, nombreuses traces de calcaire sur évier,....)

Le logement et les annexes doivent être restitués vides de tout meuble/encombrant lors de l'état des lieux sortant.

De même, seuls les équipements inscrits sur l'état des lieux entrant, ou autorisés par écrit par le bailleur, doivent être présents lors de l'état des lieux sortant ; l'enlèvement de tout autre équipement sera mentionné et facturé au locataire.

Si, au cours de la période d'occupation, le locataire n'a pas permis l'accès à son logement aux entreprises prestataires mandatées par SILOGE, ou s'il n'a pas signalé le dysfonctionnement des appareils, SILOGE pourra alors lui facturer leur remplacement sans que soit appliqué un taux de vétusté. En effet, le signalement effectué par le locataire doit faire l'objet d'un enregistrement par SILOGE par tous les moyens.

**Définition de l'usage abusif ou dégradations** : d'après l'article 7(c) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du bail. La dégradation peut être le résultat d'un mauvais entretien, d'un mauvais usage de la chose louée ou de vandalisme (exemple : trous et tâches multiples ou importantes sur les murs, portes enfoncées, moquette brûlée ....). La dégradation entraîne une mise hors d'usage.

Le locataire est responsable des dégradations s'il en est l'auteur ou si elles sont causées par les personnes résidant habituellement avec lui dans le logement, par les personnes qu'il héberge ou invite, par un sous-locataire....ou par toute personne entrée dans le logement de son fait.

**Le taux de vétusté** correspond à l'abattement appliqué à la valeur de l'élément, équipement ou matériau correspondant à la diminution progressive de ses fonctions d'usage dans le cadre d'un usage normal.

Le taux de vétusté est déterminé par :

Y/R      OS      J      FV

- La durée de vie théorique de l'élément/équipement /matériau, indiqué dans le tableau en annexe.

### **Franchise**

Certains équipements en condition d'utilisation normale (un lavabo par exemple) ne doivent pas subir de détérioration pendant leurs premières années de fonctionnement. Leur vieillissement n'est pas linéaire. Il est donc normal d'appliquer une franchise ou « période de neutralisation » et de ne faire intervenir la vétusté qu'après.

La franchise est donc la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique d'un équipement.

### **Quote-part résiduelle**

Au-delà de la période présumée de vie, la plupart des matériaux demeure en état de fonctionnement et d'utilisation et garde ainsi une valeur d'usage.

La quote-part résiduelle est donc la partie du coût de remplacement d'un équipement demeurant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie théorique de cet équipement.

La grille de vétusté est annexée au protocole.

## **Article 4 – Facturation**

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, le cas échéant, de mettre en évidence le défaut d'entretien locatif ainsi que les dégradations subies par le logement et ses équipements pendant la période d'occupation.

Code civil article 1731 :

« s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit rendre tels, sauf preuve du contraire »

Les abattements pour vétusté sont calculés en fonction de la date d'installation des éléments concernés par référence à une durée de vie théorique figurant à la grille de vétusté.

Pas de facturation : Aucune indemnité ne sera facturée quand il y aura eu un usage normal du logement et de ses équipements (entretien régulier, propreté, absence de dégradation et hors altération précoce) et que les réparations locatives auront été effectuées.

Les dégradations en cas de force majeure, sont à la charge du propriétaire même si les dégradations ont la nature de réparations locatives (exemple : tempête...)

Les dégradations occasionnées du fait du bailleur, les malfaçons ou vice de construction, rentent en totalité à la charge du bailleur, à moins que le locataire ait été indemnisé pour lesdites dégradations et n'ait pas réalisé les travaux avec le montant indemnisé.

## Facturation

Des réparations locatives ou indemnités seront facturées dans les cas suivants :

- Usage normal (altération, hors transformation et dégradation) : Dans ce cas-là, un taux de vétusté s'applique au moment de la facturation ;
- Usage anormal et non conforme à la destination du logement et de ses équipements (transformations non autorisées, dégradations) : dans ce cas-là, le taux de vétusté ne s'applique pas au moment de la facturation ;
- Suite à un sinistre non déclaré à l'assurance, ou en cas de non-réalisation par le locataire des réparations malgré une indemnisation (sauf pendant la période de préavis) : dans ce cas-là, le taux de vétusté ne s'applique pas au moment de la facturation ;
- Logement sale ou encombré : dans ce cas-là, le taux de vétusté ne s'applique pas au moment de la facturation ;
- Transformations du logement réalisées par le locataire, dans ces cas-là, le taux de vétusté ne s'applique pas au moment de la facturation :
  - o Sans autorisation du bailleur
  - o Autorisées mais n'ayant pas été réalisées dans les règles de l'art
  - o Autorisées mais sous réserve d'une remise en état au départ du locataire

La remise en état reste entièrement à la charge du locataire sans application de vétusté.

L'usage anormal comprend également l'usage abusif caractérisé ; sont considérés comme usage abusif le vandalisme et la détérioration consécutive d'une ou plusieurs pièces.

Exemples :

- Tapisseries arrachées ;
- Tâches de produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols ;
- Eléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc. ;
- Equipements présents à l'état des lieux entrants, mais manquants dans l'état des lieux de sortie ;
- Usage anormal autre que destiné à l'habitation (exemple : élevage d'animaux dans le logement).

Pour établir la facture des réparations locatives/indemnités imputables à un locataire, sera utilisé le bordereau de prix forfait ou le barème forfaitaire propre à SILOGE, et d'autre part ce protocole, en fonction du marché en vigueur à la date du départ.

Toute contestation écrite des réparations locatives sera traitée par le bailleur dans un délai maximal de 2 mois suivant sa réception. En cas de désaccord sur les réparations locatives, le bailleur indiquera au locataire la possibilité de faire appel à la Commission de Conciliation.

## **Article 5 – Facturation des sommes dues compte tenu des constatations figurant à l'état des lieux de sortie.**

Le montant des sommes mises à la charge du locataire sortant est déterminé (avant prise en compte le cas échéant, de la vétusté dans les conditions stipulées à l'article 3 ci-dessus) sur la base d'un barème dont un extrait lui est adressé après qu'il ait donné congé. L'ensemble des barèmes est consultable au siège social.

Ce barème de prix est établi à la suite d'un appel à concurrence. Il prend en compte :

- Le coût de remplacement de chaque matériaux/équipement
- La main d'œuvre
- Les frais de déplacement éventuel

Il fait l'objet d'une actualisation périodique, tant annuel, qu'au renouvellement des marchés, en fonction des évolutions tarifaires des fournisseurs.

Le barème s'entend toute taxes comprises.

D'autre part le préjudice résultant, le cas échéant, de l'impossibilité de relouer le logement pendant les travaux de remise en état nécessités par des transformations non autorisées par le bailleur pourra donner lieu à facturation d'une indemnité déterminée par jour d'indisponibilité prévisionnelle du logement sans que cette indemnité ne puisse excéder 30 jours de loyer.

## **Article 6 – Information du locataire**

Lors de la signature du bail, un exemplaire du présent accord et de la grille de vétusté seront annexés au bail.

De même, pour les locataires déjà en place, l'information de la signature de ce nouveau protocole sera communiquée de la manière suivante :

- Notification sur les avis d'échéance.
- Affichage à l'accueil du siège et dans les accueils des 5 agences locales pendant 6 mois à compter de la signature.
- Mise en ligne sur notre site internet.

D'autre part, à réception du courrier de préavis, il sera proposé par le bailleur au locataire et le locataire peut la demander, à une visite de pré-état des lieux (non contractuelle) au cours de laquelle le représentant du bailleur sensibilisera le locataire aux éventuelles réparations lui incombant sur la base des constatations permises par la présence de meubles, tapis, etc..... Les éléments et désordres cachés peuvent engager le locataire sur des frais supplémentaires. Le bailleur s'efforcera de fournir, à titre indicatif, une première estimation. Le locataire pourra alors, s'il le juge préférable, exécuter les réparations nécessaires mais le bailleur sera fondé à les refuser, lors de l'état des lieux sortant, si elles n'ont pas été effectuées dans les règles de l'art. Les embellissements devront rester dans les tons pastel.

## **Article 7 – Durée et suivi de l'accord**

Le présent accord est conclu entre SILOGE et l'Association Confédération Nationale du Logement pour une durée de 5 ans tacitement reconductible sous réserve des dispositions de l'article 34 de la loi N° 89 462 du 6 juillet 89, à savoir :

Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils sont conclus par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés et affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation.

L'organisation signataire du présent accord pourra le dénoncer à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à SILOGE.

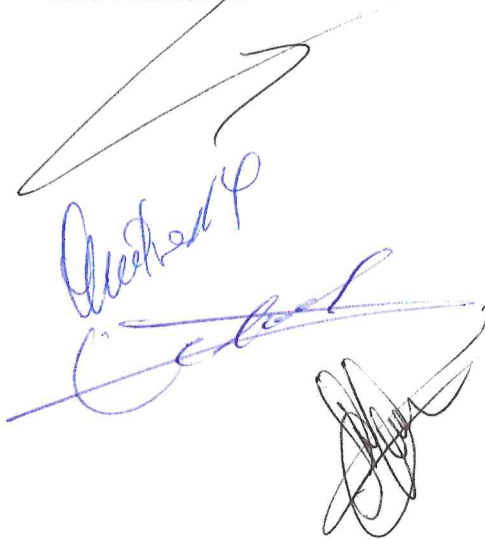
Dans le cas où, SILOGE dénoncerait l'accord dans les formes ci-dessus indiquées, celui-ci serait considéré comme caduc. Il continuerait toutefois à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Fait à EVREUX, le 27/11/2025

Pour la CNL

Jacques Caron

Vice-Président



Pour SILOGE



Peggy Abert

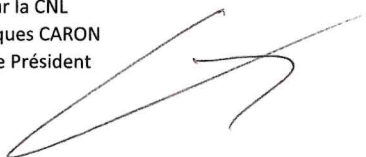
Directrice Générale



		DUREE DE VIE	FRANCHISE (an)	QUOTE- PART	TAUX DE VETUSTE
<b>Plomberie/Sanitaire Equipements sanitaires</b>	lavabo	30	7	20	3,48
	bidet	30	7	20	3,48
	baaignoire	30	7	20	3,48
	bac à douche	30	7	20	3,48
	vasque	30	7	20	3,48
	cuvette WC et réservoir	25	7	20	4,44
	cabine de douche	15	5	10	9,00
	evier	15	5	10	9,00
<b>Robinetterie</b>		15	4	10	8,18
	Panneau solaire/photovoltaïque	30	7	20	3,48
	Chaudière/ Pompe à chaleur	15	10	10	18,00
	Radiateur	30	7	20	3,48
	Convecteur	10	5	10	18,00
	Organes de réglages	10	2	10	11,25
	Thermostats d'ambiance	8	2	10	15,00
	Vannes thermostatiques	8	2	10	15,00
<b>Menuiserie</b>	Meuble sous-évier	10	2	10	11,25
	Tablier de baignoire	10	2	10	11,25
	Menuiserie	25	5	20	4,00
	Porte intérieure	30	5	20	3,20
	Porte placard PVC	10	2	10	11,25
	Porte placard métal	15	3	10	7,50
	Occultation PVC/Bois/Métal	20	3	10	5,29
	Store en toile extérieure	7	2	10	18,00
	Serrure trois ou cinq points	15	5	10	9,00
	Escalier bois	25	15	20	8,00
	Boîtier enrouleur Volet Roulant	10	2	10	11,25
<b>Electricité</b>	Ballon et thermostat	15	5	10	9,00
	Réseau électrique y compris tableau	30	5	20	3,20
	Combiné interphone	30	5	20	3,20
<b>Revêtement des sols</b>	Carrelage	40	10	10	3,00
	Faïence	20	7	10	6,92
	Parquet	30	5	10	3,60
	Dalles thermoplastiques	15	3	10	7,50
	Revêtement vinyle	10	2	10	11,25
	Revêtement textile	8	2	10	15,00
<b>Revêtement mural</b>	Papier peint	8	2	10	15,00
	peinture	8	2	10	15,00
<b>Quincaillerie</b>		10	2	20	10,00
<b>Plomberie canalisation</b>		15	5	20	8,00

Fait à EVREUX, le 27/11/2025

Pour la CNL  
jacques CARON  
Vice Président



Pour SILOGE  
Peggy ABERT  
Directrice Générale

