



**PRÉFET  
DU DOUBS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
de l'emploi, du travail, des solidarités  
et de la protection des populations**

**LE PRÉFET**

## **Charte départementale relative à la vétusté**

Applicable lors des  
commissions départementales de conciliation  
des litiges locatifs du Doubs

### **Préambule**

La commission départementale de conciliation des litiges locatifs du Doubs, constate ces dernières années de nombreux litiges, entre locataire et propriétaire, dès lors qu'un taux de vétusté doit s'appliquer pour le remplacement d'un équipement détérioré

Il est donc apparu nécessaire d'établir une charte relative à la vétusté. Cette charte a été établie, après discussion et négociation, par les représentants des locataires et des bailleurs, nommés dans l'arrêté de composition de la commission départementale de conciliation des litiges locatifs du Doubs en vigueur (arrêté n°25-2021-04-23-00002).

## Charte de vétusté

### A) Définitions

#### Vétusté :

La vétusté est définie 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 à appliquer est déterminée en fonction de l'âge des matériaux et des équipements. C'est à dire qu'elle s'impute à partir de la date de pose ou de réfection. Si cette date n'est pas connue, que le bailleur n'est pas en mesure de présenter une facture, l'abattement maximal est appliqué. Attention, la durée de vie attribuée à l'équipement, une fois atteinte, ne signifie pas systématiquement matériau ou équipement à changer.

#### Usage abusif :

Le taux de vétusté ne s'applique pas lors d'un usage abusif, défini selon les critères suivants :

\* *vandalisme ou détérioration* généralisée d'une ou plusieurs pièces (par exemple, tapisserie arrachée par lés entiers, produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols, traces de brûlures sur l'ensemble des revêtements de sol, éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus, etc.)

\* *utilisation du logement pour un autre usage que l'habitation* (élevage d'animaux, atelier, dépôt d'ordures, etc...)

\* *non-respect des conditions d'hygiène élémentaires* en particulier du règlement sanitaire départemental du Doubs.

Toutefois, le taux de vétusté s'applique lors de dégradations accidentelles, définies selon les critères suivants :

\* *dommages limités en nombre et en surface de réparation*. Ceux-ci sont appréciés par les membres de la commission, en comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie et sur présentation de photos ou de tout élément jugé utile.

#### Durée de vie théorique

Celle-ci est basée sur des matériaux et des équipements de qualité professionnelle et correspond au nombre d'années durant lesquelles l'élément est supposé fonctionner.

#### Franchise

Nombre d'années pendant lesquelles le coût d'achat d'origine reste identique.

#### Coefficient d'abattement par an :

Valeur que l'équipement perd chaque année.

## B) Grille relative à la vétusté

La grille de vétusté permet de simplifier la répartition des coûts entre les parties en déterminant les matériaux et équipements, leur durée de vie théorique, en appliquant une franchise et en fixant un coefficient d'abattement annuel.

<b>Matériaux et équipements</b>	<b>Durée de vie théorique en année (D.V.T)</b>	<b>Franchise en année (F)</b>	<b>Coefficient abattement forfaitaire annuel en % 100 / (DVT - F)</b>
<b><i>REVETEMENTS DE SOL</i></b>			
Plancher bois traditionnel	30	5	4
Parquet flottant	20	4	6,25
Moquette	10	2	12,5
Dalle moquette	15	2	7,69
Carrelage	22	5	5,88
Revêtement plastique	12	2	10
Dalle plastique	12	2	10
Plinthe carrelage	17	2	6,67
Plinthe bois peinte	12	2	10
<b><i>REVETEMENTS MURAUX OU PLAFONDS</i></b>			
Faïence	20	4	6,25
Papier peint	10	2	12,5
Peinture	10	2	12,5
Fibre de verre peinte	10	2	12,5
Tissu mural	15	2	7,69
Projeté	15	2	7,69
Pailleté	15	3	8,33
Frisette / lambris	20	5	6,67

Matériaux et équipements	DVT (en année)	F (en année)	Coefficient d'abattement for- faitaire annuel en %
<b><u>PLOMBERIE / SANITAIRE / CHAUFFAGE</u></b>			
<b><u>Cuisine</u></b>			
Meuble non support évier aggloméré	12	2	10
Meuble non support évier bois – métal	15	3	8,33
Meuble support évier aggloméré	10	2	12,5
Meuble support évier bois	10	2	12,5
Meuble support évier métal – PVC	15	3	8,33
Evier inox	15	3	8,33
Chauffe-eau et chauffe-bain	15	3	8,33
Chaudière	20	5	6,67
Ballon d'eau chaude	10	2	12,5
Radiateur acier	20	4	6,25
Radiateur fonte	40	10	3,33
Organe réglage chauffage (thermostat, vanne thermostatique...)	10	2	12,5
<b><u>Salle de bains - WC</u></b>			
Appareil sanitaire (baignoire, douche, lava- bo, wc, .....)	20	4	6,25
Robinetterie / petit élément plomberie	15	2	7,69
<b><u>Electricité</u></b>			
Général (prise courant, VMC,....)	17	2	6,67
Convecteur électrique	15	2	7,69

Matériaux et équipements	DVT (en année)	F (en année)	Coefficient d'abattement for- faitaire annuel en %
<b><u>MENUISERIE / VOLET ROULANT</u></b>			
Menuiserie intérieure bois partie fixe	30	5	4
Menuiserie intérieure bois partie mobile	20	5	6,67
Menuiserie intérieure plastique – PVC -	20	4	6,25
Menuiserie intérieure métallique	25	5	5
Serrurerie / quincaillerie	15	3	8,33
Occultation bois et métal	15	3	7,69
Jalousie et persienne PVC	15	3	7,69
Volet roulant PVC	20	4	6,25
Store extérieur en toile	15	2	7,69
Moteur / mécanisme / manivelle / sangles	10	2	12,5
Bouche VMC	10	2	12,5
<b><u>AGENCEMENT DIVERS</u></b>			
Appareil ménager	10	2	12,5

### C) Calcul des indemnités

- 1) Pendant la période de franchise les frais sont 100 % à la charge du locataire.
- 2) Au-delà de la durée de vie théorique les frais sont 100 % à la charge du bailleur.
- 3) Pendant la durée de vie théorique et au-delà de la période de franchise application de l'abattement.

*Exemples avec un parquet flottant d'une durée de vie de 20 ans, d'une franchise de 4 ans et d'un abattement de 6,25 %*

- 1) Dans la 3ème année (période de franchise) = 100 % des frais à la charge du locataire.
- 2) Dans le 22ème année (au-delà de la durée de vie théorique) = 100 % des frais à la charge du bailleur.
- 3) Dans la 10ème année = (pendant la durée de vie théorique et au-delà de la période de franchise) = application de l'abattement soit : 10 ans – 4 ans (franchise) = 6 ans / 6 ans x 6,25 % (coef abattement) = 37,5 % de vétusté pour le bailleur et 62,5 % pour le locataire.

#### D) Durée de la présente charte






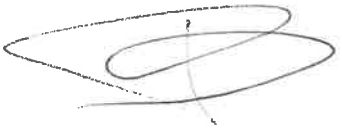

La présente charte est conclue pour une durée indéterminée à compter de sa date de signature. L'une des parties signataires souhaitant la dénoncer ou la faire évoluer le fera savoir par lettre recommandée avec accusé de réception au secrétariat de la commission départementale de conciliation. Ce dernier se chargera d'avertir les différents signataires et d'organiser les réunions nécessaires à l'évolution de la grille de vétusté.

La grille alors en vigueur continuera d'être appliquée jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé pour la grille actualisée.

21 DEC. 2021

Le Préfet

Jean-François COLOMBET

<p>Madame LEROY ABOUDA Danielle Présidente, collège des locataires</p> 	<p>Monsieur BRAVO Jacques Vice Président, collège des bailleurs</p> 	
<p>Monsieur DIAMANDIDES Nicolas Collège des locataires</p> 	<p>Monsieur GENOT Alain Collège des locataires</p> 	<p>Monsieur ENTFELLNER Jean-Luc Collège des locataires</p> 
<p>Monsieur PERSONENI Daniel Collège des bailleurs</p> 	<p>Monsieur CONSTANTIN Hervé Collège des bailleurs</p> 	<p>Monsieur REYNAUD Laurent Collège des bailleurs</p> 