

Qu'est-ce que la vétusté ?

La **vétusté** correspond à l'usure normale d'un logement et de ses équipements due au temps et à un usage normal. Elle ne peut pas être imputée au locataire. Cette grille permet de calculer la part de vétusté à déduire du coût des réparations lors de l'état des lieux de sortie.

Base légale : Décret n°2016-382 du 30 mars 2016 - Article 4

Formule de calcul

$$\text{Montant à charge du locataire} = \text{Coût réparation} \times (1 - \text{Taux de vétusté})$$

REVÊTEMENTS DE SOL

Élément	Durée de vie	Franchise	Taux/an	Valeur résiduelle
Parquet massif	25 ans	5 ans	5%	10%
Parquet stratifié	15 ans	3 ans	8%	10%
Carrelage	20 ans	5 ans	5%	10%
Lino / PVC / Sol souple	10 ans	2 ans	12%	10%
Moquette	7 ans	2 ans	15%	10%

REVÊTEMENTS MURAUX

Élément	Durée de vie	Franchise	Taux/an	Valeur résiduelle
Peinture	7 ans	2 ans	15%	10%
Papier peint	7 ans	2 ans	15%	10%
Faïence / Carrelage mural	20 ans	5 ans	5%	10%
Crépi / Enduit	15 ans	3 ans	7%	10%

MENUISERIES

Élément	Durée de vie	Franchise	Taux/an	Valeur résiduelle
Portes intérieures	20 ans	5 ans	5%	10%
Porte d'entrée	25 ans	5 ans	4%	10%
Fenêtres PVC	25 ans	5 ans	4%	10%
Fenêtres bois	20 ans	5 ans	5%	10%
Volets roulants	15 ans	3 ans	7%	10%
Placards / Rangements	15 ans	3 ans	7%	10%

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Élément	Durée de vie	Franchise	Taux/an	Valeur résiduelle
Baignoire / Douche	20 ans	5 ans	5%	10%
Lavabo / Vasque	20 ans	5 ans	5%	10%
WC	20 ans	5 ans	5%	10%
Robinetterie	10 ans	2 ans	10%	10%
Chauffe-eau	10 ans	2 ans	10%	10%

ÉQUIPEMENTS DE CUISINE

Élément	Durée de vie	Franchise	Taux/an	Valeur résiduelle
Meubles de cuisine	15 ans	3 ans	7%	10%
Plan de travail	15 ans	3 ans	7%	10%
Évier	20 ans	5 ans	5%	10%
Plaques de cuisson	10 ans	2 ans	10%	10%
Four	10 ans	2 ans	10%	10%
Hotte	10 ans	2 ans	10%	10%
Réfrigérateur	10 ans	2 ans	10%	10%
Lave-vaisselle	10 ans	2 ans	10%	10%

CHAUFFAGE ET ÉLECTRICITÉ

Élément	Durée de vie	Franchise	Taux/an	Valeur résiduelle
Radiateurs électriques	15 ans	3 ans	7%	10%
Chaudière gaz	15 ans	3 ans	7%	10%
Climatisation	12 ans	2 ans	8%	10%
Tableau électrique	30 ans	5 ans	3%	10%
Prises / Interrupteurs	25 ans	5 ans	4%	10%

EXEMPLE DE CALCUL

Situation : Moquette à remplacer après 5 ans de location

Coût de remplacement : 800 €

Calcul du taux de vétusté :

- Durée de vie : 7 ans | Franchise : 2 ans | Taux/an : 15%
- Années au-delà de la franchise : $5 - 2 = 3$ ans
- Vétusté : $3 \times 15\% = 45\%$

Montant à charge du locataire : $800 \text{ €} \times (1 - 0.45) = 440 \text{ €}$

Comment utiliser cette grille ?

1. Identifier l'élément dégradé dans le tableau correspondant

2. **Calculer l'ancienneté** de l'élément (date installation → date sortie)
3. **Appliquer la franchise** : si ancienneté < franchise, pas de vétusté
4. **Calculer la vétusté** : (ancienneté - franchise) × taux annuel
5. **Limiter à la valeur résiduelle** : le taux ne peut descendre sous 10%

Avertissement juridique : Cette grille est fournie à titre **indicatif** et basée sur les pratiques courantes. Pour être **opposable en cas de litige**, les parties doivent convenir lors de la signature du bail d'une grille issue d'un **accord collectif de location** (article 4 du décret n°2016-382). Les grilles de référence reconnues incluent notamment celles de l'OPAC de Paris, du groupe 3F, ou de l'Office Public de l'Habitat de Saint-Dizier. Il n'existe pas de grille nationale officielle établie par le gouvernement.

Modèle gratuit fourni par [Habyl.com](#) - L'application d'états des lieux nouvelle génération

Avec Habyl, le calcul de vétusté est automatique !