

**ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL
RELATIF AUX MODALITÉS D'APPLICATION DE LA VÉTUSTÉ
LORS DE LA PROCÉDURE D'ÉTAT DES LIEUX**

PREAMBULE :

Une démarche d'actualisation de la grille de vétusté a été engagée conjointement entre Hérault Logement et les associations de locataires faisant partie de son Conseil de Concertation Locative, afin de prendre en compte les évolutions concernant les matériaux et équipements mis en place dans les logements appartenant à Hérault Logement et leurs annexes.

Au terme de cette démarche, Hérault Logement et les associations ont formalisé un accord collectif départemental précisant les conditions d'application de la vétusté lors des états des lieux.

Cet accord permet d'objectiver et de rendre transparente la part restant à la charge du locataire lors de son départ du logement.

Il est conclu conformément aux articles 41 ter et 42 de la loi du 23 décembre 1986 et s'applique sur l'ensemble du parc de logements d'Hérault Logement.

Rappel des obligations dans le cadre de la relation locative :

Le bailleur est obligé :

- De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- De se conformer au décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif au logement décent ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Le locataire est obligé :

- D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont 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 ;
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- De contracter une police d'assurance et de signaler au bailleur tout sinistre dès qu'il le constate.

Répartition des frais de remise en état et prise en compte de la vétusté

Sont à la charge du locataire les dégradations (sauf preuve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers que le locataire n'a pas introduit dans le logement) ainsi que l'entretien courant du logement.

L'usure normale n'est pas une dégradation involontaire. Elle ne donne pas lieu à une facturation au locataire au titre de la dégradation.

Exemple : une trace décolorée sur un mur à l'emplacement d'un cadre ou d'un meuble (sans frottement), est une usure normale. Il ne s'agit pas d'une dégradation involontaire et le bailleur ne facturera pas au locataire les réparations au titre de la dégradation.

La vétusté s'applique en déduction des frais de remise en état qui seront facturés au locataire dans le cas d'un entretien courant non réalisé, d'un usage anormal, d'une usure prématurée. Le taux appliqué correspond au degré de vieillissement de l'élément dans des conditions d'usage normal.

Exemple : une tapisserie présente des trous non rebouchés. La remise en état sera facturée au locataire, déduction faite de la vétusté, conformément à la grille prévue dans le présent accord.

En revanche, restent à la charge exclusive du locataire les dégradations liées à un usage abusif. Exemple : tapisserie arrachée ou sol plastique brûlé par endroit.

AU TITRE DU PRESENT ACCORD, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de valider la grille de vétusté actualisée et de préciser les modalités d'application de la vétusté lors de la procédure d'état des lieux de sortie, dans le respect des dispositions des lois n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitées.

Le présent accord définit :

- La notion de taux d'abattement pour vétusté applicable en matière de réparations locatives ;
- Les modalités d'imputation du coût des travaux de remise en état du logement et de ses annexes lors du départ du locataire ;
- Les taux d'abattement pour vétusté retenus par nature d'équipements, appareils ou matériaux ;
- Les modalités d'information du locataire ;
- Les modalités de mise en œuvre.

L'accord collectif départemental propose un cadre lisible pour l'ensemble des acteurs, équitable et vertueux, au bénéfice des locataires qui occupent correctement leur logement et ses annexes.

Article 2 : États des lieux

L'état des lieux est un constat de l'état du logement et de ses annexes qui doit se dérouler dans la stricte application des textes définissant les réparations locatives.

L'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif et dont le locataire a la jouissance exclusive. Il décrit l'état des éléments et leur composition (ex : plafond peinture, plafond dalle...).

Les états des lieux entrants et sortants sont établis contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire.

Article 2.1 : Visite-conseil (Pré-état des lieux)

Lorsque le congé du logement a été notifié, le bailleur propose une visite-conseil préalable à l'état des lieux sortant. Cette visite s'effectue en accord avec le locataire.

Elle est de nature technique et ne peut avoir de valeur juridique.

Le représentant du bailleur signale au locataire sortant les manquements éventuels à ses obligations et l'informe des coûts indicatifs des travaux lui incombant.

Les travaux de remise en état réalisés par le locataire à l'issue de la visite-conseil devront être effectués dans les règles de l'art.

Article 2.2 : État des lieux sortant

L'état des lieux sortant est établi de manière contradictoire lors de la restitution des clefs, le logement et ses annexes éventuelles étant débarrassés de tous les meubles.

En conséquence, lors de l'état des lieux sortant, le représentant du bailleur dresse l'inventaire des travaux éventuels nécessités par la remise en état du logement et de ses

annexes, évalue leur coût et détermine, en se référant à l'état des lieux entrant, la part incombant au locataire sortant, selon les modalités décrites dans les articles 4 et 5 du présent accord,

Article 3 : Hygiène et propreté

Le logement et les parties annexes sont réputés suffisamment propres dès lors que les opérations de nettoyage correctes ont été effectuées par le locataire. À titre indicatif, les actions de nettoyage peuvent correspondre à : Lessivage et rinçage des équipements, désinfection des équipements de cuisine et sanitaires (intérieur et extérieur), dégraissage des murs de la cuisine, lessivage des sols, cirage des parquets, nettoyage des vitres, nettoyage des placards et étagères, nettoyage des encadrements, bouches et grilles de ventilation, détartrage des sanitaires et remplacement des joints, évacuation des encombrants dans une déchèterie ou centre de tri etc...

Dès lors que le manque d'hygiène et de propreté le justifie, l'organisme peut engager un nettoyage dont le coût sera facturé au locataire.

Article 4 : Définition des critères d'application de la vétusté

Article 4.1 : Usure, taux de vétusté (cf. articles 1730 et 1755 du Code Civil)

L'usure normale est le vieillissement naturel d'un équipement, d'un appareil ou d'un matériau, provoqué par le temps dans des conditions normales d'utilisation. L'usure normale n'est pas à la charge du locataire.

Le taux de vétusté correspond à l'abattement appliqué à la valeur d'un équipement, appareil ou matériau, correspondant à la diminution progressive de ses fonctions d'usage (son degré de vieillissement), dans des conditions d'usage normal.

Au départ du locataire, lorsque la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie met en évidence un usage anormal ou un défaut d'entretien locatif des locaux et équipements loués privativement, le taux de vétusté figurant dans la grille en annexe de cet accord, s'applique en déduction des frais de remise en état du logement et de ses annexes, facturés au(x) locataire(s),

Article 4.2 : Durée de vie

La durée de vie correspond au nombre d'années pendant lesquelles on estime qu'un équipement, appareil ou matériau peut remplir ses fonctions d'usage dans des conditions normales d'utilisation et d'exposition.

Article 5 : Modalités d'application de la vétusté

La date d'appréciation de la vétusté d'un équipement est déterminée en fonction de la date d'installation de l'équipement ou de son dernier remplacement.

Le taux d'abattement lié à la vétusté permet de définir le coût restant à charge de chacune des parties. Il est déterminé par trois facteurs :

- La nature du matériau et sa durée de vie dans des conditions normales d'utilisation ;
- La date de première mise en location du logement ou la date du dernier remplacement de l'élément considéré ;
- Le barème d'amortissement.

La grille de vétusté figurant en annexe du présent accord précise l'indemnité restant à la charge du locataire dans le cas de l'application de la vétusté (cf. article 4.1) par nature d'équipement ou d'ouvrage concerné, après application du taux de vétusté.

Article 6 : Dispositions spécifiques

Les équipements dont les entretiens sont assurés dans le cadre d'un Contrat souscrit par les bailleurs, ne sont pas soumis aux dispositions prévues par l'Article 4.1.

Article 7 : Information du locataire

L'existence du présent accord est portée à la connaissance de chaque locataire via une information sur les avis d'échéance (mention sur avis d'échéance papier ou mail pour les locataires adhérant à la dématérialisation). Le présent accord sera consultable sur le site Internet de l'Office, ainsi que dans toutes les agences, et tenu à la disposition de tout locataire qui en ferait la demande.

Il sera également annexé aux baux des logements et annexes, des nouveaux locataires.

Article 8 : Durée

Le présent accord est conclu à compter de sa signature et pour une durée indéterminée.

Il prendra effet le 1^{er} janvier 2026, après sa communication aux locataires, conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, s'il n'a pas été rejeté par écrit par 50% des locataires concernés.

Il annulera et remplacera la grille de vétusté jusqu'alors applicable.

Il pourra être révisé à la demande d'une ou plusieurs parties signataires ou en cas d'évolution jurisprudentielle, législative ou réglementaire qui viendrait impacter de manière significative les obligations des parties en matière d'état des lieux et de vétusté.

Il continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord.

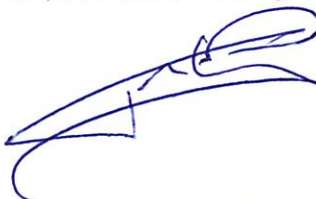
Fait à Montpellier, le 30/9/25

2025

Pour l'OPH Hérault Logement,
Le Directeur Général, Gilles DUPONT



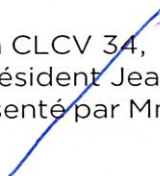
Pour l'AFOC 34,
Son président Thierry PRUNIER



Pour l'ASSECO-CFDT 34,
Son président Jean-Paul RICHAUD
Représenté par Jacques ARTIERES



Pour la CLCV 34,
Son président Jean Delimard
Représenté par Mme Simone BASCOUL



Pour la CNL 34,
Sa présidente Aline VEYRIE
Représentée par Françoise PRUNIER



Pour la CSF 34,
Sa présidente Paule ABLITZER



Pour l'UFC QUE CHOISIR 34,
Son président Gilbert RIEU
Représenté par Marina SECALL



ANNEXE A L'ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL RELATIF AUX MODALITES
D'APPLICATION DE LA VETUSTE LORS DE LA PROCEDURE D'ETAT DES LIEUX

OUVRAGE OU EQUIPEMENT		DUREE DE VIE	ABATT ANUEL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
REVETEMENTS MURS/ PLAFONDS																																	
PAPIER PEINT-PEINTURE																																	
tous supports notamment : murs, bardage, luyaux...		8 ans	12.50	100	87.50	75.00	62.50	50.00	37.50	25.00	12.50																						
FAIENCE MURALE		30 ans	3.33	100	96.67	93.34	90.01	86.68	83.35	80.02	76.69	73.36	70.03	66.7	63.37	60.04	56.71	53.38	50.05	46.72	43.39	40.06	36.73	33.4	30.07	26.74	23.41	20.08	16.75	13.42	10.09	6.76	3.43
REVETEMENT PVC TYPE SPM		18 ans	5.55	100	94.45	88.90	83.35	77.80	72.25	66.70	61.15	55.60	50.05	44.50	38.95	33.40	27.85	22.30	16.75	11.20	5.65												
REVETEMENT DE SOLS ET PLINTHES																																	
SOLS VINYLES ET DALLES PLASTIQUES		15 ans	6.66	100	93.34	86.68	80.02	73.36	66.70	60.04	53.38	46.72	40.06	33.40	26.74	20.08	13.42	6.76															
CARRELAGE		20 ans	5.00	100	95.00	90.00	85.00	80.00	75.00	70.00	65.00	60.00	55.00	50.00	45.00	40.00	35.00	30.00	25.00	20.00	15.00	10.00	5.00										
PLOMBERIE																																	
TABLIER DE BAINOIRE		10 ans	10.00	100	90.00	80.00	70.00	60.00	50.00	40.00	30.00	20.00	10.00																				
APPAREILS SANITAIRES																																	
Notamment : douche, baignoire, lave main, lavabo, wc tous types, cabines de douches tous types...		20 ans	5.00	100	95.00	90.00	85.00	80.00	75.00	70.00	65.00	60.00	55.00	50.00	45.00	40.00	35.00	30.00	25.00	20.00	15.00	10.00	5.00										
PETIT EQUIPEMENT SANITAIRE																																	
Notamment : meuble évier, meuble lavabo, paroi de douche, barres, sièges, miroir...		8 ans	12.50	100	87.50	75.00	62.50	50.00	37.50	25.00	12.50																						
MENUISERIE/SERRURERIE																																	
MENUS-QUINCAL-SERRUR																																	
Notamment : tous types de portes, fenêtres, portails et volets, herces, rampes, bardage, pinthes, placards et aménagements, plan de travail...		15 ans	6.66	100	93.34	86.68	80.02	73.36	66.70	60.04	53.38	46.72	40.06	33.40	26.74	20.08	13.42	6.76															
ELECTRICITE																																	
APPAREILLAGE ELECTRIQUE																																	
Notamment : tableau, lampes et réceptiles, corps de chauffe tous types, seches serviettes, brasseurs d'air, interphones, vidéophones, carillons, motorisations...		12 ans	8.33	100	91.67	83.34	75.01	66.68	58.35	50.02	41.69	33.36	25.03	16.7	8.37																		
ESPACES EXTERIEURS TERRASSE/JARDIN																																	
CARRELAGE, DALLES SUR PLOTS, BETON DESACTIVE		12 ans	8.33	100	91.67	83.34	75.01	66.68	58.35	50.02	41.69	33.36	25.03	16.70	8.37																		
DALLES ET TARCHES BOIS		6 ans	16.66	100	83.34	66.68	50.02	33.36	16.7																								
CLOTURE SOUPLE, BRISE VUE SOUPLE		8 ans	12.50	100	87.50	75.00	62.50	50.00	37.50	25.00	12.50																						
CLOTURE RIGIDE		15 ans	6.66	100	93.34	86.68	80.02	73.36	66.70	60.04	53.38	46.72	40.06	33.40	26.74	20.08	13.42	6.76															
BRISE VUE RIGIDE		6 ans	16.66	100	83.34	66.68	50.02	33.36	16.7																								

30/9/25.