

**Protocole d'Accord sur l'application
de la vétusté en matière de
Réparations Locatives**

Entre, d'une part :

La Conférence Départementale Hlm de Gironde, représentée par son Président, Jean-Luc Gorce

et d'autre part :

les Associations de locataires représentées au sein du Plan de Concertation Locative des bailleurs adhérents à la Conférence départementale Hlm, à savoir :

L'AFOC 33, représentée par sa Vice-Présidente, Françoise DUCAMIN

L'Union Départementale CLCV de la Gironde, représentée par sa Présidente, Maïté CAZAUX

La CNL Gironde, représentée par sa Présidente, Anny Lartigue

La SEM-LM, représentée par son Trésorier, Henri-Gérard VERGNON

1. PREAMBULE

Le présent protocole se révèle utile tant pour le locataire que pour le bailleur, et établit une relation de confiance entre les parties. Il annule et remplace l'accord départemental du 3 mars 1993.

Ce protocole s'applique sur l'ensemble du parc de logements des bailleurs adhérents à la Conférence départementale Hlm, et a pour objet de :

- Préciser les droits et obligations du locataire en matière d'entretien locatif de son logement,
- Garantir la mise en location en bon état d'usage et de réparation,
- Clarifier la méthode de réalisation des états des lieux et de définir les termes utilisés,
- Arrêter une grille départementale d'abattements pour vétusté.

Le protocole pourra être mis à jour à tout moment en cas d'évolution législative et réglementaire.

Conformément à la réglementation, la grille de vétusté suivante pourra être utilisée comme référence par tout locataire ne disposant pas d'une grille annexée à son contrat de bail (locataire du parc privé, locataire dans des départements hors Gironde...).

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire verse un dépôt de garantie à l'entrée dans les lieux¹ correspondant à un mois de loyer hors charge. Ce dernier a pour vocation à être remboursé au locataire si le locataire est à jour des loyers et des charges, s'il a pris en charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, si le logement et les annexes sont restitués propres et vides de tout meuble/encombrant.

¹ Sauf situation particulière (sous-location, dossier FSL notamment)
Avril 2022



Conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, et à 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 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 ;
- 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 aux frais du locataire dans le cas où le bailleur ne les prend pas en charge et doivent faire l'objet d'une demande écrite auprès du bailleur 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 l'état.
- Ne doit pas transformer les locaux et équipements loués sans **l'accord écrit du propriétaire** ; 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) :*

- o *Une modification de la structure/composition/destination (exemples : cloison abattue, garage/cellier transformé en chambre, extension sur l'extérieur, terrasse fixe, abri de jardin, piscine, etc.)*
- o *Ajout/dépose d'éléments de sécurité (exemples : modification de l'installation électrique, intervention sur les garde-corps)*
- o *Tout ce qui lié à la dépose et qui dégraderait d'autres éléments (exemple : dépose des éléments de chauffage)*
- o *Modification des surfaces du logement (exemples : transformation du garage, création de cloison, doublage des murs, extensions)*

Au cours de la période d'occupation de son logement, il doit user paisiblement des locaux et équipements loués, suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

Le locataire devra 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.

3. DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à :

- 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 loi n°89-462 du 6 juillet 1989), et s'assurer de la clarté de la rédaction manuscrite (ou électronique) ;



CONFÉRENCE DÉPARTEMENTALE HLM DE LA *Gironde*

- Délivrer un logement décent en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement en mentionnant, dans la partie de l'état des lieux d'entrée prévue à cet effet, les travaux que le bailleur s'engage à réaliser ;
- 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 2, pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en tenant compte des contraintes techniques.

De manière générale, le bailleur 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.

4. LE DOCUMENT INITIAL : L'ETAT DES LIEUX ENTRANT

C'est une photographie obligatoire à un instant T de l'état du logement, décrivant le logement, ses équipements et ses annexes ainsi que leur état de conservation.

L'état des lieux entrant doit être daté, signé par les deux parties.

Destiné à être comparé à l'état des lieux sortant, il doit être réalisé pièce par pièce et annexe par annexe.

Le locataire peut se faire assister par un représentant d'une association de locataires lors de l'état des lieux entrant, ou se faire représenter au moyen d'une procuration (et sur présentation des justificatifs d'identité du mandant et du mandataire).

Le locataire disposera d'un délai d'un mois, après la remise des clefs, pour transmettre par écrit au pôle de gestion tout désordre ou dysfonctionnement non décelé ou non visible lors de l'état des lieux d'entrée. Ce courrier sera annexé à l'état des lieux entrant et pourra donner lieu à une visite du bailleur pour vérification.

De plus, pendant le 1^{er} mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux entrant soit complété par les éventuels désordres rencontrés sur les équipements de chauffage.

L'état des lieux peut être réalisé sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire. Il est établi sous forme électronique et remis par voie dématérialisée à chacune des parties au moment de remise des clés (article 3-2 loi n°89-462 du 6 juillet 1989, et article 3-3 du décret n°2016-382 du 30/03/2016). Un exemplaire papier pourra être remis au locataire à sa demande.

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 les rendre tels, sauf la preuve contraire »

5. LE CONSEIL APRES RECEPTION DU CONGE

A réception du congé du locataire, le bailleur transmet à ce dernier les informations nécessaires pour préparer son état des lieux sortant ; le bailleur peut lui proposer une visite-conseil, et le locataire peut la demander.

Les informations transmises, et la visite-conseil si elle est proposée et acceptée, permettent de sensibiliser le locataire aux éventuelles réparations lui incombant (remplacements d'équipements et prestations d'entretien à entreprendre). La base de comparaison repose sur le formulaire d'état des lieux entrant. Le locataire pourra

ainsi prendre en charge certains travaux relevés afin de faire baisser le coût des indemnités dues. A l'issue de la visite-conseil, lorsqu'elle est proposée et acceptée, le locataire n'est pas tenu de réaliser les travaux préconisés mais il aura été informé des réparations qui pourraient lui être imputées.

Cette visite (non contractuelle), souvent effectuée dans un logement encore meublé, est réalisée à titre indicatif et susceptible de modifications lors de l'état des lieux sortant. En effet, des travaux peuvent s'avérer nécessaires suite au déménagement de l'ensemble des meubles et équipements du locataire. Les éléments et désordres cachés peuvent engager le locataire sur des frais supplémentaires.

6. L'ÉTAT DES LIEUX SORTANT

L'état des lieux sortant est réalisé le jour de la remise des clés dans un logement et des annexes vides et dans de bonnes conditions d'éclairage naturel ou artificiel notamment.

L'état des lieux de sortie, en comparaison avec l'état des lieux réalisé à l'entrée, doit ainsi permettre de vérifier si le locataire a bien rempli ses obligations d'entretien courant de son logement et des réparations qui lui incombent. Il doit également permettre de constater les éventuelles dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat.

L'état des lieux sortant (en cohérence avec l'état des lieux entrant) est un document contradictoire, il doit donc être daté et signé par les deux parties. Ce dernier est réalisé sous forme électronique et remis par voie dématérialisée à chacune des parties au moment de remise des clés (article 3-2 loi n°89-462 du 6 juillet 1989, et article 3-3 du décret n°2016-382 du 30/03/2016). Un exemplaire papier pourra être remis au locataire à sa demande.

Le locataire peut se faire assister pour l'état des lieux sortant par un représentant d'une association de locataires, ou se faire représenter au moyen d'une procuration (et sur présentation des justificatifs d'identité du mandant et du mandataire).

Si l'état des lieux ne peut être effectué entre les parties (ou s'il y a désaccord), il est établi par un huissier, sur l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés entre les deux parties. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier dans le délai imparti par la réglementation, par lettre recommandée avec accusé de réception.

7. LES CONSTATS SUR LES ETATS DES LIEUX

Les états des lieux doivent être réalisés pièce par pièce et annexe par annexe et les constats suivants seront mentionnés :

- EN (état neuf) : l'élément/équipement/matériau vient d'être installé et n'a jamais été utilisé
- BE (bon état) : l'élément/équipement/matériau présente un état satisfaisant sans altération manifeste
- EU (état d'usage/usure normale/défraîchi) : L'état de l'élément/équipement/matériau résulte d'une usure normale, d'un vieillissement naturel de l'équipement ou de la détérioration du matériau provoquée par le temps dans des conditions normales d'utilisation.
- DEG (dégradé/usure anormale) : l'élément/équipement/matériau a subi une ou plusieurs dégradations manifestes pouvant entraîner la mise hors d'usage ou la disparition de l'élément ou une usure prématurée.

Le constat Dégradé (DEG) devra être accompagné d'adjectifs qualifiants l'état de l'élément/équipement/matériau ; exemple : cassé, arraché, manquant, hors service, troué, brûlé ... Des photos pourront être prises.

Hygiène et Propreté : le logement, les équipements et les annexes (jardin, garage, balcon, cave...) sont réputés propres dès lors que des opérations de nettoyage complet ont été réalisées par le locataire (VMC et vitres nettoyées, absence de poussière, nettoyage plinthes et interrupteurs...).

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'éléments devra être décrite dans l'état des lieux sortant et devra être qualifiée et quantifiée (exemples de rédaction : présence de nombreuses toiles d'araignées, plus de 10 tâches de gras sur le sol, nombreuses traces calcaires sur évier, ...).

Vide de tout meuble/encombrant : le logement et les annexes sont réputés être 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.

8. LA VÉTUSTÉ

Définition vétusté : la vétusté correspond à l'état d'usure ou la détérioration résultant du temps et due à l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement (décret n°2016-382 du 30 mars 2016). Elle est à la charge du bailleur de même que 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.

Le taux de vétusté correspond à l'abattement appliqué à la valeur de l'élément/équipement/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 :

- La durée de vie théorique de l'élément/équipement/matériau, indiqué dans les tableaux en annexe,
- La date de première mise en location ou la date du dernier changement/remplacement de l'élément considéré, réalisé par le bailleur ou par le locataire pour le cas où il aurait effectué lui-même les travaux qui lui étaient imputables.

Exemple si un équipement à une durée de vie de 10 ans, le taux de vétusté est de 10% par année.

Ne donneront pas lieu à 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,
- 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 (exemples : 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 d'assurance couvrant le risque locatif,
- les conséquences de l'usage abusif caractérisé par une dégradation des équipements, supports ou matériaux d'une ou plusieurs pièces du logement.

Si, au cours de la période d'occupation, le locataire n'a pas permis l'accès à son logement aux entreprises prestataires mandatées par le bailleur, ou s'il n'a pas signalé le dysfonctionnement des appareils, le bailleur 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 auprès des bailleurs par tous les moyens.



Définition 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 (trous et tâches multiples ou importantes sur les murs, portes enfoncées, moquette brûlée à divers endroits...). La dégradation peut entraîner une mise hors 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, les personnes qu'il héberge ou invite, un sous-locataire...toute personne de son fait.

La grille de vétusté est annexée au protocole.

9. LE BORDEREAU DE PRIX FORFAITISES

Le bordereau de prix forfaitisés ou barème forfaitaire du bailleur sera annexé au protocole d'accord. Ce dernier sera décliné par chaque bailleur adhérent de la Conférence départementale Hlm selon les modes de validation propres à chaque organisme. Le bordereau de prix forfaitisés ou barème forfaitaire comporte :

- le coût de remplacement de chaque matériaux/équipement,
- la durée de vie théorique,
- le coefficient d'abattement forfaitaire,
- le montant dû par le locataire compte tenu de la vétusté reconnue.

De plus, cette annexe non limitative comprend les interventions restant à la charge du locataire.

Chaque bailleur annexera son propre bordereau de prix ou son barème forfaitaire, et l'ajustera annuellement en fonction d'éventuelles évolutions des tarifs des fournisseurs.

Le barème forfaitaire ou les prix unitaires s'entendent TTC (valeur date).

10. LES REPARATIONS LOCATIVES

Définition réparations locatives : d'après l'article 7(d) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements et des menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'Etat. Les réparations locatives comprennent donc l'entretien et la réparation résultant d'un usage normal des lieux et elles doivent être exécutées tout au long du bail.

Sont exclues des réparations locatives, celles occasionnées par malfaçon, vétusté, cas fortuit ou force majeure.

11. FACTURATION

Pendant la phase locative (réparations locatives) et suite au congé du logement (indemnités) :

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 lors d'une tempête...).

Les dégradations occasionnées du fait du bailleur, les malfaçons ou vice de construction, restent 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 de l'indemnisation.

FACTURATION

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

- usage normal (altération précoce, hors transformation) : 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)² : 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'assurance³, 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 :
 - sans autorisation du bailleur,
 - autorisées mais n'ayant pas été réalisées dans les règles de l'art,
 - 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 conséquente d'une ou plusieurs pièces. Exemples :

- tapisseries arrachées par morceaux ou bandes entières ;
- tâches de produits divers répandus sur les murs, les plafonds ou les sols ;
- éléments d'équipements arrachés, tuyaux tordus etc. ;
- équipements présents à l'état des lieux entrant, mais manquants dans l'état des lieux de sortie ;
- usage anormal autre que destiné à l'habitation (exemple : élevage d'animaux dans le logement).

Tout doute sur l'usage normal ou anormal du logement doit se faire au bénéfice du locataire (exemple possibilité d'un vice caché, état des lieux entrant non lisible ou insuffisamment détaillé...).

Toute réparation locative ou indemnité, sera facturée au locataire dans le respect de la loi. La facturation de réparations locatives et des indemnités doit être lisible et compréhensible pour les locataires.

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 chaque bailleur, et d'autre part ce protocole.

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.

12. DIFFUSION DU PROTOCOLE

Lors de la signature du bail, le locataire sera informé de l'existence de ce protocole d'accord qui sera annexé au bail, avec une diffusion possible sur :

- le site internet du bailleur ;
- les comptes extranet des locataires.

² Critères des transformations non autorisées : modification de la structure/composition/destination, ajout/dépose d'éléments de sécurité, tout ce qui lié à la dépose et qui dégraderait d'autres éléments, modification des surfaces du logement

³ Tout sinistre doit être déclaré à son assurance

Le locataire pourra obtenir un exemplaire papier à sa demande.

De même, pour les locataires déjà en place, l'information de la signature de ce nouveau protocole sera réalisée par tous moyens, et un exemplaire de ce protocole sera mis à disposition dans les agences et pôles de gestion.

13. DUREE DU PROTOCOLE

Le présent protocole cadre est conclu entre la Conférence départementale Hlm de Gironde et les associations signataires pour une durée de 5 ans.

Le présent protocole cadre sera décliné selon les modes de validation propres à chaque organisme.

Au terme des 5 ans, il sera renouvelé annuellement par tacite reconduction, sauf dénonciation par lettre recommandée avec accusé de réception par le bailleur, ou par les trois quarts au moins des organisations représentatives des locataires signataires du protocole.

S'il est dénoncé, le présent protocole continuera à s'appliquer jusqu'à son remplacement ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

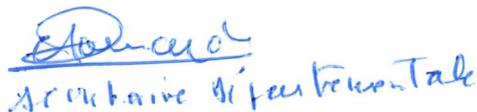
Une réunion annuelle sera organisée par la Conférence départementale Hlm de Gironde, réunissant les associations signataires et les organismes adhérents à la Conférence.

Fait à Bordeaux, le 17/06/22.

Jean-Luc GORCE,
Président de la Conférence
départementale Hlm de Gironde



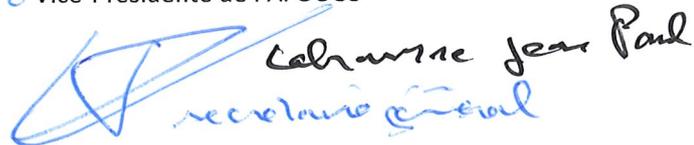
M/6
Maïté CAZAUX,
Présidente de l'Union départementale CLCV Gironde



Henri-Gérard VERGNON,
Trésorier de la SEM-LM



Françoise DUCAMIN,
170 Vice-Présidente de l'AFOC 33



Anny LARTIGUE,
Présidente de la CNL Gironde



Sous-Famille	Durée	Abattement annuel	Résiduel
ELECTRICITE			
Chauffage électrique	10 ans	10%	0
Installation électrique (tableau, disjoncteur, contacteur jour/nuit...)	20 ans	5%	0
Equipements électriques (interrupteurs, prises de courant, thermostat, carillon...)	15 ans	7% et 2% pour la dernière année	0
MENUISERIE / SERRURERIE / VITRERIE			
Serrurerie (serrure de boîte à lettres, serrure de portes, serrure de sûreté, canon de serrure, seuil automatique de porte, béquille, balai et butoir de porte...)	15 ans	7% et 2% pour la dernière année	0
Menuiserie intérieure	20 ans	5%	0
Menuiserie extérieur	20 ans	5%	0
Autres équipements menuiserie, serrurerie, vitrerie (espagnolette, arrêts de volet, store intérieur, rail, lame, loquet...)	15 ans	7% et 2% pour la dernière année	0
PEINTURE / PAPIER PEINT			
Revêtement / Plafond / Mur / Peinture / Papier peint	7 ans	15% et 10% pour la dernière année	0
PLOMBERIE / SANITAIRE			
Matériel sanitaire (évier, receveur de douche, cuvette de WC, baignoire, WC complet, refixation/remplacement de lavabo/bidet, lavabo, paroi, pare douche...)	20 ans	5%	0
Robinetterie	15 ans	7% et 2% pour la dernière année	0
Chauffe-eau	10 ans	10%	0
Chaudière	15 ans	7% et 2% pour la dernière année	0

Ventilation	7 ans	15% et 10% pour la dernière année	0
Petit équipement sanitaire (miroir, porte-serviettes, patère, meubles, siphon...)	7 ans	15% et 10% pour la dernière année	0
REVETEMENT DE SOL / FAÏENCE			
Vitrification parquet	7 ans	15% et 10% pour la dernière année	0
Parquet / accessoire	20 ans	5%	0
Revêtement de sol / moquette	7 ans	15% et 10% pour la dernière année	0
Revêtement de sol / PVC / accessoire	12 ans	9% et 1% pour la dernière année	0
Carrelage, faïence	20 ans	5%	0

Liste non exhaustive

Chaque bailleur, avec ses associations de locataires, pourra apporter le détail des sous-familles.

Tous les équipements ajoutés à une sous-famille se verront appliquer la durée ainsi que l'abattement de la sous-famille. L'absence de résiduel sera également appliqué pour tout complément apporté.



HORS VETUSTE

Famille	Sous-famille	Codification	Composants
ELECTRICITE	Petit équipement électrique	ELE211	Refixation d'appareillage
		ELE234	Lampe tube
		ELE316	Ampoule fluo-compact - classe A Logis
		ELE317	Ampoule à LED6 type 3 W Logis
		ELE286	Fusibles variés
		ELE226	OAAF
	Installation électrique	ELE001	Dépose branch électrique "pirate"
MENUISERIE / SERRURERIE / VITRERIE	Menuiserie intérieure	MIN317	Remise en état (Mise en jeu, ajustage, ...) porte intérieure
		MIN321	Remise en état (renforcement poignet, poignée, ...) porte placard coulissante
	Menuiserie extérieur	MEX101	Remise en état (Mise en jeu, révision) fenêtre bois
		MIN102	Remise en état (Mise en jeu, révision) fenêtre PVC
		MIN112	Remise en état porte bois coulissante
		MIN113	Remise en état porte bois basculante
		MIN114	Remise en état porte bois battante
	Occultation	FER111	Remise en état persienne métallique
	Serrurerie	MIN243	Rempli porte étiquette BAL
		MIN217	Clé de sécurité
		ELE174	Clé électronique
		MIN307	Clé de cylindre européen
		ELE176	Télécommande portail automatique programmé
	Vitrerie	VIT101	Vitrage 4/16/4 biver rénovation bois
VIT102		Vitrage 4/12/4 thermique	
VIT118		Vitrage 4/16/4 (thermique)	
VIT103		Vitrage 10/16/4 (acoustique)	
VIT104		Vitrage feuilleté	
VIT105		Vitrage Verre simple 4mm	
VIT106		Vitrage armé	
VIT107		Vitrage Verre opaque	
VIT111		Pancloses	
NETTOYAGE / ENTRETIEN		Nettoyage / Entretien	NET201
	NET202		Décapage et nettoyage de sol vinyle
	NET203		Nettoyage de moquette
	NET204		Nettoyage de faïence murale
	NET205		Lessivage de peinture murs et plafonds
	NET206		Lessivage de porte et d'hubriserie
	NET207		Nettoyage de vitre
	NET208		Nettoyage WC
	NET209		Nettoyage lavabo
	NET210		Nettoyage baignoire
	NET211		Nettoyage douche
	NET212		Nettoyage évier
	NET213		Nettoyage d'un bidet
	NET214		Forfait nettoyage cuisine complète
	NET215		Forfait nettoyage salle de bain complète
	NET226		Nettoyage des bouches d'entrée ou d'extraction d'air d'un logement
	NET227		Nettoyage de hotte aspirante et remplacement du filtre
	NET228		Nettoyage des occultations
	NET261		Nettoyage complet logt T1
	NET262		Nettoyage complet logt T2
	NET263		Nettoyage complet logt T3
	NET264		Nettoyage complet logt T4
	NET265		Nettoyage complet logt T5
	NET266		Nettoyage complet logt T6
	NET267		La pièce supplémentaire (chambre 9/10 m²) y compris son dégagement et placard
	NET271		Ramonage de conduits de fumée (2 niv.)
	NET272		Débaras de logement
	NET273		Débaras de cave ou box
NET275	Désinsectisation de logement		
NET229	Remise en état jardin privatif		
COV304	Nettoyage gouttières et chéneaux pavillon		
NET230	Désinfection garage individuel		
NET107	Curage fosse septique		
NET108	Taille des haies		
NET109	Nettoyage dalles sur plots de terrasse		
NET113	Nettoyage huile répandue parking		
PEINTURE / PAPIER PEINT	Revêtement / Plafond / Mur / Peinture / Papier peint	PE112	Trou non rebouché ou mal rebouché
		PE106	Bouchage de trou maxi 150x150
PLOMBERIE / SANTAIRE	Matériels Sanitaire	PLS132	Détartrage Evier
		PLS133	Détartrage Lavabo
		PLS134	Détartrage Baignoire
		PLS135	Détartrage WC
		PLS136	Détartrage douche
		PLS137	Débouchage siphon Evier
		PLS138	Débouchage siphon Lavabo
		PLS139	Débouchage siphon Baignoire
		PLS140	Débouchage siphon WC
		PLS141	Débouchage siphon douche
		PLS271	Lavabo : impact, fêlure
		PLS251	Baignoire : impact, fêlure
		PLS251	Colonne lavabo : impact, fêlure
PLS253	Paro douche		

Liste non limitative