



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 109718

Texte de la question

M. Jean-Pierre Abelin attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la question de l'appréciation de la vétusté d'un logement suite au départ d'un locataire. De nombreux litiges adviennent faute d'une interprétation objective de la vétusté et de l'usure normale ou non d'un logement. Ces litiges influent sur la rétrocession ou pas du dépôt de garantie laissé par le locataire à la signature du bail. La mise en place dans le secteur privé, comme cela existe déjà pour le secteur social, d'une grille de vétusté fixant des critères objectifs, serait susceptible de faciliter les relations entre les bailleurs et locataires ayant donné congé. Un tel référentiel, qui serait reconnu par tous et qui pourrait être mis en place conjointement par les organisations représentatives des bailleurs et des locataires, pourrait permettre d'éviter de nombreux litiges. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement à l'égard de cette proposition.

Texte de la réponse

L'élaboration d'une grille de vétusté a pour but de définir les modalités de prise en compte éventuelle de la vétusté dans l'évaluation de la réparation locative, de donner, pour les seuls besoins de cette évaluation, une durée de vie théorique des matériaux et équipements concernés ainsi que les coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives. Des accords collectifs locaux ont été négociés dans le parc locatif public entre un ou plusieurs bailleurs et les associations de locataires selon les dispositions de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, mais on constate que ce dispositif législatif est difficilement applicable au parc locatif privé. S'agissant des accords collectifs susceptibles d'être conclus au sein de la Commission nationale de concertation (CNC), en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il s'avère qu'il n'a pas été possible de trouver un consensus en vue de mettre en place, pour le secteur locatif privé, une grille de vétusté au niveau national, lors de la dernière réunion de cette commission. Toutefois le projet de loi « renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs » adopté par l'Assemblée nationale (projet de loi n° 3508) le 11 octobre 2011 prévoit notamment que le contrat de location doit préciser et donc comporter « une grille de vétusté conforme aux accords passés entre organisations de bailleurs et représentants des locataires en vertu de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Abelin](#)

Circonscription : Vienne (4^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 109718

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mai 2011, page 5681

Réponse publiée le : 1er novembre 2011, page 11611