

**AVIS**

LOG.24.05.AV

---

## **Grille indicative de référence portant sur la vétusté naturelle des logements en Wallonie**

Avis adopté le 3 avril 2024

## DONNEES INTRODUCTIVES

Demandeur : M. Christophe COLLIGNON, Ministre wallon du logement, des pouvoirs locaux et de la ville

Date de réception de la demande : 21 février 2024

Délai de remise d'avis : 5 avril 2024

Préparation de l'avis : Le dossier a été présenté le 19 mars 2014 par Mesdames Delphine HERNALSTEEN et Charlotte BERNARD, Conseillères à la Cellule logement au Cabinet Collignon. Il a ensuite été examiné par le Pôle Logement lors de sa séance du 2 avril 2024.

Brève description du dossier : La grille est un tableau permettant de déterminer la durée de vie des matériaux et des équipements d'un logement loué et de fixer un niveau d'usure naturelle annuelle théorique (appelé taux d'abattement). Il est ainsi possible de déterminer si les dégradations affectant un équipement résultent d'une usure normale, d'une usure rapide liée au mauvais entretien du logement ou d'une dégradation du locataire. L'usure normale est obligatoirement prise en charge financièrement par le bailleur. En revanche, l'usure rapide liée au mauvais entretien du logement ou la dégradation imputable au locataire sont payées par le locataire.

Cette grille devrait donc permettre de prévenir les litiges entre propriétaire et locataire au moment de la sortie du logement ou lorsque certains éléments de celui-ci doivent faire l'objet d'une réparation, car elle anticipe d'éventuels désaccords sur la réparation du paiement des travaux de réfection.

## AVIS

Le Pôle estime que l'introduction de cette grille représente une avancée significative dans le domaine des états des lieux de sortie. En offrant un cadre objectif et structuré pour les réparations, elle éclaire les responsabilités entre bailleur et locataire, renforçant ainsi la confiance mutuelle et favorisant des relations sereines.

Cette initiative revêt une importance capitale dans la gestion des biens loués, apportant des directives claires et équitables qui préviennent les conflits et les litiges potentiels. La grille offre un standard pour évaluer l'état des logements et des équipements, garantissant une gestion transparente et juste pour toutes les parties impliquées.

Le Pôle tient à saluer le travail du CEHD pour la réalisation de cette grille. Malgré la complexité de la tâche, celui-ci a réussi à créer un outil simple et efficace, répondant aux besoins des bailleurs et des locataires. En mettant cet outil à disposition, le CEHD facilite grandement le processus d'état des lieux de sortie, contribuant ainsi à une gestion plus fluide et harmonieuse des biens immobiliers loués.

Le Pôle souhaiterait également partager ses réflexions concernant cette grille de vétusté naturelle.

Tout d'abord, il est important de mentionner que cette grille pourrait également être bénéfique pour le secteur du logement d'utilité publique. Celui-ci, pour une grande partie du logement, n'est en effet pas directement soumis à la réglementation du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, c'est pourquoi une réflexion sur l'intégration de la grille de vétusté dans les dispositions réglementaires du logement public pourrait être pertinente. En effet, en incluant le caractère obligatoire de cette grille dans les dispositions relatives au logement public, son utilisation pourrait être étendue afin de favoriser une gestion plus transparente et équitable également dans ce secteur en insistant sur la mise à disposition à l'entrée des locataires auprès d'une SLSP d'un logement en bon état d'usage, avec des finitions achevées.

Pour faciliter son utilisation, il serait opportun que l'état des lieux d'entrée mentionne l'âge de chaque équipement répertorié. Cette information pourrait être intégrée parmi les obligations stipulées dans le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, simplifiant ainsi le processus d'évaluation lors des états des lieux de sortie.

Il est également crucial de mettre à jour régulièrement la grille pour assurer son efficacité dans le temps. En effet, dans un domaine aussi dynamique que celui de la location immobilière, les normes, les technologies et les pratiques évoluent constamment, ce qui rend essentiel d'adapter la grille en conséquence afin garantir qu'elle reste un outil fiable et adapté aux besoins changeants du secteur de la location immobilière.

En outre, il est important de noter que la grille actuelle ne prend pas en considération les variations de qualité d'un même équipement, lesquelles peuvent être significatives en fonction des matériaux utilisés. Par exemple, deux installations sanitaires apparemment similaires peuvent différer considérablement en termes de durabilité et de performance selon qu'elles sont fabriquées avec des matériaux de qualité supérieure ou inférieure. Cette absence de prise en compte de la qualité des équipements peut conduire à des évaluations injustes lors des états des lieux de sortie, ce qui peut générer des tensions entre bailleur et locataire.

Par ailleurs, il est à noter que la grille, telle que mise en place actuellement, comporte de nombreuses exclusions, ce qui limite sa portée et son utilité dans certains cas. Cette lacune dans la couverture de la grille peut entraîner des discussions et des désaccords entre les parties lors de la détermination des

responsabilités en matière de réparations, ce qui peut prolonger les processus de résolution et engendrer des frustrations.

Dans cette optique, il serait, peut-être, pertinent d'envisager une évolution de la grille pour qu'elle fournisse une estimation du montant à réclamer aux locataires en cas de détérioration d'un équipement. Cette approche permettrait de mieux prendre en compte la valeur réelle des équipements endommagés et de garantir une réparation juste et équitable. Par exemple, un locataire endommageant un équipement neuf devrait effectivement être tenu de payer le prix complet de sa valeur, reflétant ainsi le coût de remplacement à l'identique. En revanche, si un équipement a déjà un certain âge et qu'il subit des dommages, il serait plus approprié de calculer le montant à réclamer en fonction de sa valeur dépréciée. Cela pourrait être basé sur des critères tels que l'âge de l'équipement, son état général avant les dommages, et sa durée de vie attendue restante. A ce sujet, il est proposé de valoriser une franchise et une part résiduelle pour chacun des 40 équipements retenus dans la grille afin d'améliorer la précision du calcul de vétusté.

Les états des lieux classiques indiquent le plus souvent comme critères état neuf/ bon état /vétusté, avec un flou relatif.... L'information précise des dates des derniers travaux entrepris est la base ici de la pertinence de la grille. A ce sujet, le Pôle fait part de deux remarques :

- L'engagement des deux parties lors de la signature du bail devra faire état du choix de l'utilisation de la grille comme référence lors de l'état des lieux de sortie et de la valorisation financière des éventuels frais à charges. Si tel est le choix des parties, le Pôle demande que la grille puisse être jointe obligatoirement au contrat de bail, favorisant ainsi sa connaissance auprès des parties.
- La suggestion - reprise dans la grille d'utilisation - pour les bailleurs de «...tenir à jour un dossier technique du logement loué... » ne pourrait-elle pas devenir une obligation (par exemple le dossier d'intervention technique ultérieur). Ce dossier technique sera-t-il mis à disposition des locataires ?

Afin de garantir la plus grande adhésion et utilisation de la grille, le Pôle estime que celle-ci doit être un outil le plus simple possible. Dès lors, il plaide pour la forme proposée, en abattements et annuités ainsi que la mise en place d'une campagne d'information.

Il propose une relecture du Guide d'utilisation pour s'assurer de la bonne compréhension des termes et références repris dans celui-ci pour les personnes les plus démunies face aux documents administratifs.

Dans l'ensemble, le Pôle estime que la grille de vétusté représente un outil précieux pour la gestion des biens immobiliers loués. En continuant à réfléchir à son amélioration et à son adaptation, il considère qu'elle garantira une gestion plus transparente et équitable pour toutes les parties impliquées.

-----