



BRIEUC DECUYPÈRE

EXPERT & AGENT IMMOBILIER AGRÉÉ IPI 506 534

ETAT DES LIEUX - EXPERTISE EN VALEUR - PATHOLOGIE DU BATIMENT - RECHERCHE EN FUITE



Avenue Eugène Plasky 179
1030 Schaerbeek



GSM : 0475/83.08.97



E-mail : info@expertdecuypere.be



www.expertdecuypere.be

LES GUIDES PRATIQUES DU BUREAU D'EXPERTISE DECUYPÈRE

FICHE N°17

L'USURE NORMALE OU LA DÉGRADATION ?

**Comprendre la différence pour éviter les malentendus lors
d'un état des lieux.**

Tout ce qui est abîmé n'est pas forcément imputable au locataire.

Pourquoi cette fiche ?

Au moment d'un état des lieux de sortie, une question revient très régulièrement :

« Est-ce de l'usure normale ou une dégradation ? »

La réponse n'est pas toujours évidente.

Un logement évolue naturellement avec le temps. Les matériaux vieillissent, les équipements s'usent et certains éléments perdent progressivement leur aspect d'origine.

À l'inverse, un manque d'entretien, une mauvaise utilisation ou un accident peuvent entraîner des dégradations qui ne relèvent plus d'une usure normale.

Cette distinction constitue l'un des rôles essentiels de l'expert immobilier.

Qu'appelle-t-on l'usure normale ?

L'usure normale correspond au vieillissement naturel d'un logement et de ses équipements lorsqu'ils sont utilisés avec soin et conformément à leur destination.
Elle est inévitable.

Elle dépend notamment :

- De l'ancienneté du bâtiment ;
- De la qualité des matériaux ;
- De leur fréquence d'utilisation ;
- De leur entretien.

L'usure normale ne peut être évitée.
Elle fait partie de la vie d'un logement.

Quelques exemples d'usure normale

Sans être exhaustif, il est fréquent de constater :

- ✓ une légère décoloration des peintures avec le temps ;
- ✓ un parquet légèrement patiné dans les zones de passage ;
- ✓ une robinetterie présentant une usure normale d'utilisation ;
- ✓ quelques micro-rayures sur un vitrage ou un plan de travail ;
- ✓ une moquette légèrement tassée dans les zones les plus fréquentées.

Ces évolutions sont généralement compatibles avec une occupation normale.

Qu'appelle-t-on une dégradation ?

Une dégradation résulte d'un événement qui dépasse le vieillissement naturel.

Elle peut être liée :

- À un choc ;
- À un manque d'entretien ;
- À une mauvaise utilisation ;
- À une négligence ;
- À une intervention inadaptée.

Chaque situation doit naturellement être analysée dans son contexte.

Quelques exemples de dégradations

Selon les circonstances, peuvent notamment être considérés comme des dégradations :

- Un carreau cassé à la suite d'un choc ;
- Un parquet brûlé ;
- Des joints de salle de bains totalement noircis faute d'entretien ;
- Des trous importants dans les murs ;
- Une hotte saturée de graisse ;
- Un évier fortement rayé par un entretien inadapté ;
- Une porte endommagée.

L'analyse repose toujours sur les constatations réalisées lors de l'expertise.

Pourquoi est-il parfois difficile de faire la différence ?

Deux situations peuvent présenter une apparence similaire.

Par exemple :

Une peinture écaillée peut résulter :

- D'un simple vieillissement ;
- D'une infiltration d'eau ;
- D'un choc ;
- D'une mauvaise préparation du support.

De la même manière, un parquet abîmé peut être la conséquence :

- D'une usure normale ;
- D'une fuite ;
- D'un déplacement de mobilier ;
- D'un défaut d'entretien.

Chaque désordre doit donc être replacé dans son contexte.

Le rôle de l'état des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée constitue la base de toute comparaison.

Plus il est précis, plus il sera facile de distinguer ce qui existait déjà de ce qui est apparu durant l'occupation.

C'est pourquoi un état des lieux détaillé représente une véritable sécurité pour les deux parties.

Pourquoi faire appel à un expert ?

L'expert immobilier ne se contente pas d'observer un dommage.

Il analyse notamment :

- Son origine probable ;
- Son évolution ;
- Son importance ;
- Son contexte ;
- Son caractère normal ou non.

Cette analyse permet d'établir un rapport objectif et argumenté.

L'expérience du terrain

« L'une des phrases que j'entends le plus souvent est : "C'est de l'usure normale". Pourtant, cette notion ne peut jamais être appréciée de manière automatique. Elle dépend du matériau, de son âge, de son entretien, de son usage et des constatations réalisées lors de l'état des lieux d'entrée. Chaque bâtiment raconte une histoire différente. Mon rôle consiste précisément à replacer chaque observation dans son contexte afin d'apporter une analyse juste, objective et équilibrée. »

Brieuc Decuypère
Expert immobilier

Bon à savoir

Il n'existe pas de liste universelle permettant de qualifier automatiquement une situation d'usure normale ou de dégradation.

Chaque dossier est unique.

C'est pourquoi une analyse technique et indépendante est souvent indispensable lorsqu'un désaccord apparaît.

Besoin d'un avis indépendant ?

Le Bureau d'Expertise Decuypère réalise des états des lieux d'entrée et de sortie, des expertises techniques et des constats immobiliers destinés à apporter un regard objectif sur chaque situation.

Notre mission est d'établir les faits avec impartialité afin de permettre aux parties de disposer d'une base claire pour leurs échanges.