

## L'ÉTAT DES LIEUX

Pour les propriétaires autant que pour les locataires l'état des lieux est particulièrement important et ne doit surtout pas être négligé.

La loi du 6 juillet 89 qui organise les rapports entre propriétaires et locataires, dans la plupart des situations, prévoit que si un état des lieux est établi, celui-ci doit être absolument annexé au contrat de location.

Ce document particulièrement important permet d'éviter les conflits qui peuvent intervenir entre bailleurs et preneurs tant à l'entrée dans les lieux qu'au départ du locataire.

Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin du contrat et de déterminer éventuellement les réparations et les travaux qui seraient rendus nécessaires à la suite de l'occupation.

Ce document doit être conservé précieusement pendant toute la durée du bail. Il est établi en deux exemplaires et chacune des parties conserve l'un d'entre eux.

En l'absence d'état des lieux le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état et devra donc le restituer de même sauf si il apporte la preuve que les dégradations existaient avant qu'il n'entre dans les lieux.

### ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux doit être effectué juste avant la remise des clés cette date n'est pas nécessairement celle de la signature du contrat.

Le plus souvent le constat est établi contradictoirement entre le propriétaire et le locataire.

Le propriétaire peut se faire représenter par son mandataire, généralement un agent immobilier.

L'état des lieux doit être constaté, au choix des parties, sur papier libre ou sur des formulaires que l'on trouve dans le commerce.

Il est établi en deux exemplaires parfaitement identiques.

Il s'agit de réaliser une photographie du logement au moment de la remise des clés.

Les parties se mettent d'accord pour le jour et l'heure.

Si les parties ne parviennent pas à cet accord, ou si l'une d'entre elles refuse d'établir contradictoirement l'état des lieux il appartient à l'autre de faire appel à un huissier.

Ce dernier convoquera alors le propriétaire et le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins sept jours avant la date fixée.

Dans ce cas les frais seront partagés par moitié.

Le propriétaire, comme le locataire, peut également choisir délibérément d'être représenté par un huissier dans ce cas les frais incombent en totalité à celui qui aura mandaté l'huissier.

## LE CONTENU DE L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Véritable photographie de l'ensemble du local l'état des lieux doit être détaillé et fait une description précise de l'ensemble du local et des équipements de confort qui le composent.

Il est conseillé d'effectuer celui-ci dans la journée surtout si l'électricité a été coupée.

### L'état des lieux d'entrée

doit en toute hypothèse être particulièrement précise et bien détaillé.

La description doit se faire pièce par pièce en passant en revue l'ensemble des revêtements muraux, des revêtements de sol ainsi que les huisseries, les placards etc...

Il faudra ainsi mentionner pour la moquette les éventuelles tâches ou brûlures, pour le carrelage les carreaux cassés ou fêlés et enfin les lames de parquet abîmées.

Pour les fenêtres et les volets roulants il ne faut pas hésiter à les ouvrir, les actionner afin de vérifier leur bon fonctionnement

Pour les papiers peints ou autres revêtements muraux il faut préciser s'ils sont éventuellement tachés ou déchirés ou enfin décolorés par le soleil.

Dans les « pièces d'eau » il ne faut pas hésiter à ouvrir les robinets, tirer la chasse d'eau afin de vérifier le bon fonctionnement de tous ces équipements et l'étanchéité des joints.

Pour les sanitaires et convient de les décrire en précisant s'il sont fêlés, rayés ou avec des éclats.

Si la cuisine est équipée il faudra vérifier l'état d'usage de chacun des appareils électroménagers.

Il est également très important de ne pas oublier d'intégrer dans l'état des lieux la cave, le garage, le boxe ou tout débarras ou chambre de bonne.

En ce qui concerne le chauffage le locataire a la possibilité de compléter l'état des lieux après sa mise en route.

Il ne faudra pas oublier de faire relever les compteurs de gaz et d'électricité enfin il faudra indiquer le nombre de clés qui sont remises au locataire ainsi que les badges pour les portes de parking.

## L'état des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie doit être fait sur le même modèle que celui d'entrée cela permet de vérifier les modifications qui sont intervenues pendant la durée du bail

Il est également possible d'utiliser un document unique avec une colonne pour les mentions lors de l'entrée dans les lieux est une colonne pour les mentions lors de la sortie.

Avant d'effectuer l'état des lieux de sortie il est conseillé au locataire de remettre l'appartement dans un état aussi propre que possible, d'effectuer le ménage voire le lessivage de certains murs.

Il devra également changer les joints des robinets et retoucher l'ensemble des trous qu'il aura faits dans les murs.

En effet sauf accord particulier une fois l'état des lieux de sortie est établi le locataire ne peut plus intervenir.

Il appartient alors au propriétaire de remettre le local en état toutefois l'état du logement lié à la vétusté n'est pas imputable locataire.

Ainsi les peintures peuvent être défraîchies, les papiers peints être passés, en revanche les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement sont à la charge du locataire.

Le propriétaire pourra donc remettre le logement en état aux frais du locataire ; il ne s'agit aucunement de le remettre à neuf mais bien de le remettre en état.

Sont considérées comme un usage anormal des transformations tel qu'un crépi sur les murs ou des moquettes collées sur du parquet. Dans ce cas la remise en état implique des travaux qui sont toujours à la charge du locataire.

Pour ce faire le bailleur pourra prélever des fonds sur le montant du dépôt de garantie, il dispose d'un délai de deux mois pour le restituer au locataire de

## Que se passe-t-il si aucun état des lieux n'a été réalisé lors de l'entrée du locataire ?

En l'absence d'état des lieux le locataire est supposé avoir reçu les lieux en bon état d'entretien et de réparations il devra donc les restituer également en bon état

Dans le cas contraire il appartient au locataire de prouver les désordres qui existaient lors de son entrée dans les lieux