

# L'état des lieux

L'état des lieux est un document important décrivant l'état du logement, lors de l'entrée et de la sortie du locataire. Il doit être rédigé très précisément, joint au contrat de location et conservé par chacune des parties, pendant toute la location, et au-delà pendant 5 ans.

**Un décret (à paraître) fixera les modalités d'établissement de l'état des lieux.**

## A QUOI SERT UN ÉTAT DES LIEUX ?

Il permet de décrire précisément l'état du logement et des éléments d'équipement à l'entrée dans les lieux et à la sortie du locataire. La comparaison des deux états des lieux déterminera les réparations, défauts d'entretien qui pourront être mis à la charge du locataire lors de son départ du logement. Ainsi, le propriétaire restituera au locataire le dépôt de garantie, déduction faite, le cas échéant, des sommes lui restant dues, sous réserve d'être justifiées (*loyers, charges, réparations locatives...*).

Si le propriétaire refuse de dresser l'état des lieux, il devra prouver que les dégradations invoquées, en fin de bail, sont dues à une faute du locataire.

Si par négligence des parties, aucun état des lieux n'est dressé, que ce soit à l'entrée et/ou à la sortie, le logement est présumé en bon état (*article 1731 du Code Civil*).

## QUAND ÉTABLIR L'ÉTAT DES LIEUX ?

- ⇒ Le premier à l'entrée dans le logement, à la remise des clés avant l'installation des meubles dans le logement.
- ⇒ Le second à la fin de la location, lorsque le logement est vide, au moment de la restitution des clés.

## COMMENT ÉTABLIR L'ÉTAT DES LIEUX ?

L'état des lieux doit être "contradictoire" : le propriétaire (ou son mandataire) et le locataire l'établissent sur place ensemble. Chaque état des lieux doit être établi dans de bonnes conditions, notamment d'éclairage, il est fait par écrit, sur papier libre ou sur formulaire, daté et signé par le propriétaire et le locataire, en autant d'exemplaires que de parties. L'état des lieux doit être détaillé, les termes généraux et subjectifs sont à éviter (« RAS », « bon état », « état moyen », « mauvais état »...). Une description précise du logement, du sol au plafond, pièce par pièce, ainsi que des équipements tels que placards, cheminées, éléments de chauffage, doit être faite en détaillant la nature, l'état du logement et le fonctionnement des équipements.

Il convient également de relever les compteurs (eau, gaz, électricité), le niveau des cuves (fioul, gaz) tant à l'entrée qu'à la sortie.

**Pour les baux conclus à compter du 27/3/2014 : en présence d'une installation de chauffage, d'eau chaude, le propriétaire doit compléter les états des lieux par les relevés des index pour chaque énergie.**

## QUE FAIRE SI UNE PARTIE REFUSE L'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DES LIEUX À L'AMIABLE ?

Il est fait appel à un huissier qui convoque les 2 parties, 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Il se rend sur place et décrit lui-même précisément le logement. Son rôle est de faire une photographie exacte du logement et non de se prononcer sur son état.

## PEUT-ON COMPLÉTER L'ÉTAT DES LIEUX POSTÉRIEUREMENT À SA SIGNATURE ?

À l'entrée dans le logement, le locataire peut demander à compléter l'état des lieux. Il a 10 jours pour adresser au bailleur sa demande par LRAR. Pour les équipements de chauffage, ce complément peut intervenir pendant le 1<sup>er</sup> mois de la période de chauffe. Si le bailleur refuse de le compléter, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation.



## QUEL EST LE COÛT D'UN ÉTAT DES LIEUX ?

### ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Lorsqu'il est établi directement entre locataire et propriétaire, l'état des lieux est gratuit.

Il peut être établi par un professionnel (*agent immobilier, notaire ...*), dans ce cas, pour l'état des lieux d'entrée uniquement, une part des frais peut être mise à la charge du locataire. Cette prestation est facturée selon un plafond réglementaire (*3 € par m<sup>2</sup> de surface habitable*). La part facturée au locataire ne peut être supérieure à celle du propriétaire.

Si une partie refuse de dresser un état des lieux contradictoire, l'autre peut faire appel à un huissier, qui convoquera les protagonistes. La rémunération est alors partagée.

### ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Aucun frais ne peut être mis à la charge du locataire pour l'état des lieux de sortie, sauf en cas d'obstacle à l'état des lieux et de recours à un huissier. En ce cas, les frais sont partagés par moitié entre les parties, à un coût fixé par voie réglementaire (convocation au moins 7 jours à l'avance par LRAR).

En dehors des cas prévus ci-dessus, lorsque l'huissier réalise l'état des lieux à la demande d'une partie, les frais sont intégralement à la charge de celui qui lui demande d'intervenir.

## PRÉCAUTIONS ET REMISE DES CLÉS

Le locataire est invité, avant l'état des lieux sortant, à effectuer les réparations locatives qui lui incombent et rendre son logement propre (*cf. pense bête*). S'il a effectué des modifications, il doit remettre le logement dans son état d'origine, sauf accord particulier avec le bailleur. Un pré-état des lieux indicatif peut être réalisé afin de s'accorder sur d'éventuelles réparations.

Lors du départ du locataire, ce dernier remet les clés du logement au bailleur en main propre ou, en cas d'impossibilité, par LRAR. L'état des lieux de sortie est établi lors de la remise des clés.

**Le dépôt de garantie devra être restitué au locataire dans un délai maximum de 2 mois après la remise des clés.  
Ce délai est en principe réduit à un mois en cas de conformité de l'état de sortie à celui d'entrée.**

Le remboursement du dépôt de garantie est intégral ou diminué des sommes dues et justifiées au titre des loyers, charges ou dégradations liées à un usage anormal du logement.

## QUELLES DÉGRADATIONS SONT IMPUTABLES AU LOCATAIRE ?

Les détériorations résultant d'un usage anormal du logement sont à la charge du locataire. Le vieillissement du logement lié au temps (*vétusté*) n'est pas imputable au locataire : il est normal par exemple que la peinture ou les moquettes fanent, ou que le locataire accroche des cadres. Le locataire doit entretenir régulièrement le logement et effectuer les menues réparations mais il ne doit pas effectuer de transformations ou de travaux importants sans l'autorisation du propriétaire. Le logement doit être restitué dans l'état où il a été reçu mais n'a pas à être remis à neuf.

## COMMENT LE PROPRIÉTAIRE JUSTIFIE LES SOMMES QU'IL RÉCLAME ?

Lorsque la comparaison des états des lieux fait apparaître des dégradations dont le locataire est responsable, le propriétaire doit lui fournir les justificatifs des sommes réclamées : notamment devis, factures ou bordereaux de prix pour la remise en état. Le propriétaire est en droit de déduire ces sommes du dépôt de garantie. Dans le cas où les frais de remise en état sont supérieurs au montant du dépôt de garantie, le propriétaire peut non seulement en conserver la totalité, mais demander au locataire une somme complémentaire.

**En cas de restitution tardive et non justifiée du dépôt, la somme devant être restituée au locataire est majorée de 10 % du loyer mensuel pour chaque période mensuelle commencée en retard.**

