



n° 13 / 2016

... Actu de la semaine ...

Etat des lieux - Grille de vétusté : nouvelles dispositions

A compter du 1^{er} juin 2016, l'état des lieux des logements locatifs, réalisé à l'entrée et à la sortie des lieux, devra comporter certaines mentions.

L'état des lieux porte sur l'ensemble des locaux et équipements privés, et dont le locataire a la jouissance exclusive. Il décrit le logement, son état de conservation, et doit comporter :

S'il s'agit de l'état des lieux d'entrée ou de sortie :

- la date à laquelle il est réalisé,
- la localisation du bien,
- le nom ou la dénomination des parties et le domicile du bailleur,
- le cas échéant le nom et domicile des mandataires des parties,
- le cas échéant, les relevés des compteurs eau et énergie,
- les détails concernant les clés,
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs, plafonds, des équipements et éléments du logement, complété d'observations et de photos si nécessaire,
- la signature des parties ou de leurs mandataires.

Lors de la sortie, l'état des lieux est complété par la nouvelle adresse du locataire, et les évolutions constatées de l'état de chaque pièce et partie du logement depuis l'état des lieux d'entrée.

La forme de l'état des lieux est libre, il peut y avoir un document unique, ou deux documents distincts mais avec une forme similaire, permettant la comparaison. Les états des lieux peuvent être sous format papier, ou électronique, et remis à chacune des parties en main propre ou par voie électronique.

Prise en compte de la vétusté : recours aux grilles de vétusté

La vétusté est l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipements du logement. A compter du 1^{er} juin 2016, les parties pourront choisir d'appliquer une grille de vétusté, grille élaborée dans le cadre d'accords collectifs de location, et ce même si le logement n'est pas situé dans le patrimoine visé par l'accord collectif.

La grille doit contenir a minima une durée de vie théorique des matériaux et éléments d'équipements, et des coefficients d'abattement forfaitaire annuel affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire. ce dernier ne pouvant être tenu des réparations occasionnées par vétusté.

Ces dispositions s'appliquent aux baux régis par la loi du 6 juillet 1989, aux logements conventionnés, HLM, meublés.

Source :

Décret du 30 mars 2016 - JO du 31 mars 2016



Réalisé le 1^{er} avril 2016