

PROPRIETAIRES LOCATAIRES NE NEGLIGEZ PAS L'ETAT DES LIEUX

L'état des lieux, appelé aussi « constat d'état des lieux », est un document essentiel qui décrit le logement loué (pièce par pièce ainsi que ses éventuelles parties annexes privatives), et des équipements. Il constate leur état de conservation.

Dans votre intérêt, la loi a rendu obligatoire son établissement en début et en fin de location, vide ou meublée, afin d'éviter des litiges au départ du locataire.

L'état des lieux doit obligatoirement être joint au contrat de location.

A QUOI SERT L'ETAT DES LIEUX ?

Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire. C'est après comparaison des deux états des lieux que le propriétaire restitue au locataire son dépôt de garantie, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues par le locataire au titre des loyers, charges et réparations locatives ou dégradations dont il pourrait être tenu responsable.

Conservez précieusement, pendant toute la durée de la location, l'exemplaire du constat d'état des lieux qui vous revient obligatoirement.

REFUS D'ETAT DES LIEUX

Si le propriétaire refuse de dresser l'état des lieux, il devra faire la preuve que les dégradations qu'il invoque, le cas échéant, en fin de bail, sont dues à la faute du locataire.

Si le locataire s'oppose, à son entrée dans le logement, à l'établissement de l'état des lieux, le propriétaire, en cas de litige, pourra se prévaloir de lui avoir remis le logement en bon état.

Si par négligence du propriétaire et du locataire aucun état des lieux n'est dressé au début de la location, le locataire sera également présumé avoir reçu le logement en bon état.

QUAND ETABLIR L'ETAT DES LIEUX

VOUS DEVEZ ETABLIR DEUX ETATS DES LIEUX :

Le premier au début de la location : à la remise des clés au locataire, avant qu'il emménage ou installe ses meubles.

Le second à la fin de la location, au moment de la restitution des clés au propriétaire.

Les deux états des lieux doivent être établis avec soin et être aussi précis l'un que l'autre. Les mêmes précautions valent pour l'état des lieux d'entrée et pour l'état des lieux de sortie. Pour faciliter la comparaison, il est préférable, dans la mesure du possible, d'utiliser un document unique pour les deux états des lieux. A défaut, les états des lieux doivent être réalisés sous la forme de documents distincts ayant une présentation similaire.

COMMENT ETABLIR L'ETAT DES LIEUX ?

L'ETAT DES LIEUX EST « CONTRADICTOIRE »

Le propriétaire ou son mandataire (agent immobilier, administrateur de biens, par exemple) **et le locataire établissent, ensemble, l'état des lieux** en se rendant sur place. Veillez à ce que chaque état des lieux soit établi dans de bonnes conditions, notamment d'éclairage.

L'état des lieux doit être constaté par écrit, sur support papier ou sous forme électronique, signé et daté du propriétaire et du locataire (ou de leur mandataire), et reproduit en autant d'exemplaires que de personnes intéressées au contrat.

L'état des lieux comporte au moins les informations suivantes :

- Le type d'état des lieux (d'entrée ou de sortie)
- Sa date d'établissement
- La location du logement
- Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur
- Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun.

La vérification de la présence et du bon fonctionnement du détecteur de fumée doit également être faite lors de l'état des lieux d'entrée.

Ne vous contentez pas de termes généraux et subjectifs du type « logement en bon état », « état moyen », « mauvais état », qui peuvent donner lieu à des interprétations différentes.

Faites une description du logement, du sol au plafond, pièce par pièce, ainsi que des équipements tels que placards, cheminées, éléments de chauffage, sans craindre d'inscrire les détails sur la nature et l'état du logement et le fonctionnement des équipements.

Cet état des lieux peut être complété d'observations ou de réserves ainsi que d'illustrations (photos, croquis...), (voir exemples ci-dessous).

Le cas échéant, il précise aussi :

Le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie (en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel).

En location meublée : en plus de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis, sans supplément financier pour le locataire.

Mentions complémentaires à la sortie : au départ du logement, l'état des lieux doit préciser :

L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire

La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée

Eventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Dans tous les cas, « l'état des lieux d'entrée » étant destiné à être comparé à « l'état des lieux de sortie », il est nécessaire d'utiliser une présentation similaire pour les deux documents ; ils peuvent être établis sur un document

unique comportant pour chaque poste une colonne « à l'entrée du locataire » et une colonne « à la sortie du locataire ».

Si vous utilisez un état des lieux type, mis au point par une association de propriétaires, de gestionnaires ou de locataires, voire une librairie spécialisée, ne vous contentez pas de répondre au questionnaire par des croix ; rédigez des commentaires précis.

L'ETAT DES LIEUX PEUT ETRE ETABLI PAR HUISSIER

Lorsque l'une des parties -le propriétaire ou le locataire- refuse de dresser à l'amiable un état des lieux contradictoire, ou éventuellement pour éviter des litiges, il est fait appel à un huissier.

L'huissier convoque les deux parties, sept jours à l'avance par lettre recommandée : locataire et propriétaire ont intérêt à être présents pour faire leurs remarques.

L'huissier se rend sur place et fait lui-même la description du logement par écrit ; son rôle est de faire une photographie exacte du logement et non de se prononcer sur l'état du logement.

COMBIEN COUTE UN ETAT DES LIEUX ?

Lorsqu'il est établi directement entre le locataire et le propriétaire, il n'occasionne pas de frais.

L'état des lieux peut être établi par un tiers (par exemple, un agent immobilier) mandaté par l'une des parties ou les deux. 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 doit alors être facturée selon un plafond réglementaire en fonction de la surface habitable et selon le décret 2014-890 du 1^{er} août 2014. La part facturée au locataire ne peut pas être supérieure à celle du propriétaire.

Lorsque, à défaut pour le locataire et le propriétaire d'avoir pu se mettre d'accord, l'état des lieux est établi par un huissier, les frais d'établissement ne peuvent dépasser un montant forfaitaire réglementé (cf. article R.444-3 du code de commerce). Ils sont partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.

Pour un départ sans litige :

Locataire, vous diminuerez considérablement le risque de litige avec votre propriétaire si, avant l'état des lieux de sortie, vous prenez le soin d'effectuer les petites réparations qui vous incombent (par exemple : changements des joints des robinets, rebouchage des trous faits dans les murs pour accrocher des éléments) et si vous rendez un logement propre (moquettes, peintures ou papiers peints lavables lessivés).

Dans certains cas, le propriétaire et le locataire peuvent convenir de l'établissement d'un pré-état des lieux indicatif, afin de s'accorder sur les réparations qui incomberont à chacun.

QUE DEVIENT LE DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, dont le montant est limité à un ou deux mois de loyer selon que le logement est vide ou meublé, doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire. Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de

restitution est réduit à un mois. Si le logement a été vendu ou transmis en cours de bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur.

Le remboursement est intégral ou diminué des sommes dues au titre, notamment, des charges ou des dégradations liées à un usage anormal du logement constatées dans l'état des lieux de sortie. Les réparations dues à la vétusté ne peuvent pas être facturées au locataire. Les déductions doivent être justifiées par le propriétaire.

Lorsque le logement est situé dans une copropriété, le bailleur peut conserver une provision (maximum 20% du montant du dépôt de garantie) jusqu'à la date de l'arrêté annuel des comptes de la copropriété. La régularisation définitive et la restitution du solde doivent être effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

A défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé, sauf si ce retard est causé par l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

Quelles sont les dégradations imputables au locataire ?

Les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement, sont à la charge du locataire. C'est le cas d'un logement ayant subi des dégradations volontaires ou accidentelles, par négligence ou défaut d'entretien. Exemples : une moquette brûlée ou comportant des taches indélébiles, un mur détérioré par des trous importants.

Les détériorations liées à un usage qui n'est pas conforme à la destination du logement sont également à la charge du locataire : par exemple les détériorations provoquées par des animaux domestiques, quand bien même ceux-ci sont autorisés.

Comment le propriétaire doit-il justifier au locataire les sommes qu'il lui réclame ?

Lorsque la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations dont le locataire est responsable, le propriétaire doit lui fournir les justificatifs des sommes réclamées : notamment devis ou bordereaux de prix pour la remise en état ou éventuellement une facture.

Le propriétaire est en droit de déduire ces sommes du montant du dépôt de garantie, le propriétaire peut non seulement conserver la totalité de celui-ci, mais demander au locataire une somme complémentaire.

VOS RECOURS AMIALES EN CAS DE LITIGE

A tout moment, pendant ou à la fin de la location, en cas de litige portant sur l'état des lieux, le propriétaire ou le locataire peut saisir, sans frais, la commission départementale de conciliation ou par voie électronique (pour connaître l'adresse du secrétariat de la Commission, s'adresser à la préfecture de votre département). La commission convoquera les parties et essaiera de trouver un accord.