



L'état des lieux

Loi du 6 juillet 1989

Un document obligatoire

- Un état des lieux doit être établi par le locataire et le bailleur lors de la remise des clés. (art 3 de la loi du 6/07/89).
- Il doit obligatoirement être joint au contrat.
- Cet état des lieux peut être établi par huissier de justice ou par tout autre professionnel.

Les frais d'état des lieux

- Lorsque l'une des parties mandate un huissier, (ou tout autre professionnel), pour établir un état des lieux, alors que l'autre ne s'est pas opposée à son établissement à l'amiable, les frais de l'état des lieux incombent en totalité à celui qui a mandaté le professionnel.
- En effet, le recours à un huissier n'étant pas obligatoire, le bailleur ne peut obliger le locataire à partager les frais d'établissement d'état des lieux.

Le recours à l'huissier

- Ce recours a l'avantage de faire intervenir une tierce personne qui par son expérience et son objectivité (supposée) va permettre d'établir un document le plus juste et le plus précis possible.
- Les frais d'établissement ne peuvent dépasser un certain montant forfaitaire
- D'un point de vue pratique et légal, la partie qui a mandaté l'huissier doit prévenir l'autre partie au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Remarque importante

- On ne recommandera jamais assez au locataire d'être particulièrement prudent lors de l'établissement de l'état des lieux car ce document permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location.
- Toute erreur ou oubli peut avoir des conséquences importantes car le locataire est présumé avoir reçu en bon état tout ce qui n'y figure pas expressément. Il en est de même si aucun état des lieux n'est établi.

Conseils pratiques

- La loi permet un aménagement particulier pour les éléments de chauffage : le locataire peut demander à compléter l'état des lieux lors du premier mois de chauffe.
- Il faut procéder à l'état des lieux d'entrée avec un éclairage des pièces suffisant pour vérifier l'état des revêtements, les éléments cassés ou abîmés...
- A l'occasion de la remise des clés, il convient d'effectuer le relevé des compteurs (eau, gaz, électricité). Il en sera de même lors du départ du locataire, afin de solder les comptes.

La rédaction de l'état des lieux

- Le locataire devra éviter autant que possible d'inscrire des commentaires trop vagues comme bon ou mauvais état ou cocher des cases.
- Exemple le commentaire « moquette en mauvais état ». Cette simple description ne nous permet pas définir à l'avance à qui reviendra le remplacement de cet élément.
- Par contre, si on parle de moquette usagée ou de moquette tâchée :
1er cas, c'est au bailleur que reviendra de prendre à sa charge la réparation lors de la sortie du locataire /
2ème cas : c'est le locataire qui devra supporter cette dépense.

Et en cas d'omission ?

- En cas d'omission lors de l'entrée dans les lieux, le locataire doit adresser au plus vite à son bailleur une lettre recommandée précisant les éléments oubliés.
- Cette lettre pourra être prise en considération lors d'un éventuel litige au départ du locataire.
- Ce document reste cependant sujet à caution, n'ayant pas été établie contradictoirement).

Au départ du locataire

- Il arrive très fréquemment que le bailleur facture des réparations pour des dégradations qui ne figurent pas sur l'état des lieux de sortie. Cette pratique est parfaitement illégale.
- Néanmoins, il peut arriver que le bailleur fasse intervenir un huissier peu de temps après le départ du locataire notamment si celui-ci a refusé de participer à l'état des lieux.
- Dans ce cas, il peut arriver que les tribunaux fassent droit à la demande de réparation du bailleur, dans la mesure où le rapport de l'huissier est censé rendre compte objectivement de l'état du logement au départ du locataire.