

L'ETAT DES LIEUX

Article 3-2, 6c et 7 de la loi du 6 juillet 1989

Code civil : Articles 1730 et 1731, 1755

Décret n°87-712 du 26 août 1987 favorisant la location, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et relatif aux réparations locatives

Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

L'état des lieux d'entrée doit être réalisé lors de la remise des clés et joint au contrat de bail. Un état des lieux de sortie doit également être fait lorsque le locataire quitte le logement et rend les clés.

Ces documents permettent d'établir les responsabilités de chacun en cas de litiges sur l'état du logement.

LA REALISATION DE L'ETAT DES LIEUX

- Le propriétaire et le locataire doivent constater ensemble l'état des lieux d'entrée et de sortie.
- L'état des lieux est réalisé d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage.
- Le logement doit contenir les équipements mentionnés au contrat de location.
- L'état des lieux doit être établi par écrit en 2 exemplaires (pour le locataire et pour le propriétaire) :
 - ✓ A l'amiable par le propriétaire et le locataire ou éventuellement par un tiers mandaté par eux : agent immobilier, société spécialisée, etc.
 - ✓ Par un huissier de justice si l'état des lieux ne peut être réalisé à l'amiable : constat locatif.

LA FORME DU DOCUMENT

Le document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. Ils peuvent être réalisés :

- Sur un document unique, comportant pour chaque pièce du logement une colonne "*à l'entrée du locataire*" et une colonne "*à la sortie du locataire*".
- Sur des documents distincts ayant une présentation similaire.
- Sur support papier ou sous forme électronique.

Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties (bailleur, locataire).

LE CONTENU DU DOCUMENT

L'état des lieux doit décrire avec précision le logement, les équipements qu'il comporte et l'état du logement.

Le document doit comporter au minimum les informations suivantes :

- Le type d'état des lieux : entrée ou sortie,
- La date d'établissement de l'état des lieux,
- La localisation du logement (étage, disposition, etc.)
- Le nom ou la dénomination des parties (locataire, bailleur) et le domicile ou le siège social du bailleur. Le cas échéant, 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,
- Le nombre et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun,
- Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré de photos.
- La signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux. Si le logement est doté d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle (ou collective avec un comptage individuel), le bailleur ou son représentant complète l'état des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie.

ASTUCE :

Le locataire peut émettre des réserves sur le document : absence d'équipement, non branchement ou raccordement de l'installation d'électricité ou de gaz, etc.

MODIFICATION DU DOCUMENT :

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée :

- Dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement qui n'est pas noté dans le document d'origine.
- Le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

Si le bailleur refuse de modifier l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

LA FACTURATION DE L'ETAT DES LIEUX :

ETAT DES LIEUX AMIABLE

Normalement l'état des lieux est un acte amiable donc gratuit.

S'il est réalisé par un agent immobilier ou une société spécialisée, les honoraires sont pris en charge par le bailleur et le locataire.

Ceux facturés au locataire ne peuvent pas excéder :

- Le montant payé par le bailleur,
- Dans la limite de 3 € TTC par m² de surface habitable.

EXEMPLE :

La surface habitable du logement est de 50 m².

Si l'état des lieux est facturé 340 €, la part incombant au locataire ne peut être supérieure à 150 € (3 € X 50), le bailleur prenant à sa charge le reste 190 €.

Si l'état des lieux est facturé 250 €, les frais à la charge du locataire sont de 125 € maximum puisqu'il ne doit pas payer plus que le bailleur.

ATTENTION :

L'état des lieux de sortie ne peut être facturé au locataire.

Toute clause du contrat de bail qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux est abusive.

ETAT DES LIEUX LITIGIEUX OU CONSTAT LOCATIF

Si la réalisation d'un état des lieux n'est pas possible à l'amiable, ou s'il ne peut pas être établi de manière contradictoire car l'une des parties ne se présente pas, le bailleur ou le locataire peut demander à un huissier de justice de procéder à cet état des lieux ou *constat locatif loi de 1989*.

- Les frais d'huissier applicables sont à partager pour moitié entre le bailleur et le locataire.
- La réglementation applicable en la matière est la suivante :
 - ✓ La tarification est basée sur la superficie du logement :

Jusqu'à 50 m ²	132,56 €
Supérieure à 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	154,44 €
Plus de 150 m ²	231,66 €
 - ✓ Il convient d'ajouter à cette tarification :
 - Les lettres de convocations des parties facturées à hauteur de 18,02 €
 - Les frais de déplacement de 7,67 €
 - La taxe fiscale forfaitaire de 13,04 € (jusqu'au 31 décembre 2016) ou de 14,89 € à partir du 1^{er} janvier 2017).

ATTENTION :

Si l'huissier de justice intervient dans le cadre d'un état des lieux amiable, le tarif applicable reste libre.

Dans le cas d'un état des lieux amiable :

- Sa tarification est imputée au locataire suivant le barème applicable pour un état des lieux amiable.
- S'il s'agit de l'état des lieux de sortie, elle n'est pas imputable au locataire.

QUE SE PASSE-T-IL EN L'ABSENCE D'ETAT DES LIEUX ?

La réponse est différente en fonction de qui a refusé de réaliser l'état des lieux :

- Refus du propriétaire :
 - ✓ Le locataire doit avoir adressé à son bailleur ou son représentant une mise en demeure par recommandé avec accusé de réception de réaliser l'état des lieux.

DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE

mise à jour : novembre 2016

- ✓ Si le propriétaire refuse ou ne répond pas, à la restitution du logement par le locataire, il devra rapporter la preuve qu'il a délivré le logement en bon état d'usage et de réparations si il veut pouvoir facturer les dégradations à son locataire.
- Refus du locataire ou négligence du propriétaire et du locataire :
 - ✓ Le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives : il devra le restituer en bon état de réparations locatives, sauf s'il peut apporter la preuve du mauvais état initial du logement (l'idéal est un constat d'huissier qui est payant).
 - ✓ Pour les travaux normalement à la charge du bailleur ou liés à la vétusté des lieux, c'est au propriétaire de démontrer qu'elles sont imputables au locataire.

PRISE EN COMPTE DE LA VETUSTE DES LOGEMENTS LOUES

Suivant l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit « répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive » et « doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ».

Suivant le Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, « la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Dès la signature du bail, le bailleur et le locataire peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles :

Ayant fait l'objet d'un accord collectif de location ou d'un accord collectif local conclu conformément aux dispositions de la loi du 23 décembre 1986, même si le logement en cause ne relève pas des secteurs locatifs régis par ses accords.

Cette grille doit définir au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

EXEMPLE de prise en compte de la vétusté

Évier en grès Durée de vie 20 ans Franchise 10 ans Période d'application des abattements (10%/an) : 10 ans
Coût de l'évier 300 €

- Si l'évier doit être remplacé, le locataire aura à sa charge :
- Si évier vieux de 5 ans : 300 € (période de franchise)
- Si évier vieux de 12 ans : $300 \text{ €} - 20 \% = 240 \text{ €}$ (2 ans d'abattement de vétusté : $2 \times 10 \%$)
- Si évier vieux de 30 ans : 0 € (la durée de vie de l'évier est de 20 ans).

LITIGES / CONTENTIEUX

Vous devez faire part à votre bailleur du litige ou de la contestation du document par courrier recommandé avec accusé de réception.

En l'absence de réponse ou d'accord, vous avez la possibilité :

- Soit de porter la contestation devant la commission départementale de conciliation.
- Soit de saisir le tribunal d'instance dont dépend le logement si la conciliation n'aboutit ou si vous ne souhaitez pas avoir recours à la commission départementale dont la compétence est facultative.