

L'ETAT DES LIEUX

L'état des lieux est souvent considéré comme une formalité fastidieuse, qu'on a tendance à négliger. Et pourtant, c'est un document important qu'il vaut mieux établir avec le plus grand soin.

UN DOCUMENT INDISPENSABLE

Comme son nom l'indique, l'état des lieux est un document qui décrit en détail l'état du logement et de ses équipements, pièce par pièce. On distingue naturellement l'état des lieux d'entrée, en début de bail, et l'état des lieux de sortie, en fin de bail.

Son utilité est évidente : la comparaison des deux états des lieux permet de vérifier que le locataire a bien rempli les obligations qui sont les siennes en matière de réparations et d'entretien. Comme le précise l'article 1730 du Code civil, "s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure".

Dans cette hypothèse, le propriétaire remboursera au locataire l'intégralité de son dépôt de garantie. Dans le cas contraire, il prélèvera sur cette somme le coût des travaux de réparation ou d'entretien que le locataire aurait dû prendre en charge.

COMMENT ETABLIR L'ETAT DES LIEUX ?

En principe, le propriétaire (ou son mandataire) et le locataire l'établissent en commun et à l'amiable, juste avant la remise des clés, avant l'occupation effective (à l'entrée) et une fois que le logement est vide (à la sortie).

Il est établi sur papier libre ou sur un formulaire spécifique, daté et signé en autant d'exemplaires que de personnes intéressées au contrat (locataire, propriétaire, mais aussi caution éventuelle).

Il peut arriver que les deux protagonistes aient une appréciation différente de l'état du logement et des équipements. En cas de désaccord, l'une des deux parties peut donc faire appel à un huissier. Celui-ci devra alors prévenir de son passage le locataire et le bailleur au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'huissier étant un officier public assermenté, son état des lieux s'imposera aux deux parties et ne pourra être contesté en cas de litiges. Mais rien n'empêche le locataire ou le propriétaire d'émettre des réserves sur tel ou tel point s'ils ne sont pas tout à fait d'accord avec la description du logement par l'huissier.

LE COUT DE L'ETAT DES LIEUX

Quand il est établi de façon contradictoire par le locataire et le propriétaire, l'état des lieux n'entraîne aucuns frais.

Quand le recours à un huissier se révèle nécessaire par suite de désaccord, les frais sont partagés par moitié.

Précision importante : ces règles ne s'appliquent qu'aux baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989. Dans les autres types de locations, notamment professionnelles ou commerciales, les parties sont libres de leur choix et de la répartition des frais.

EN L'ABSENCE D'ETAT DES LIEUX

Si aucun état des lieux n'est établi, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 fait référence au Code civil : "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire." (art. 1731).

En d'autres termes, le locataire est supposé prendre et rendre le logement en parfait état, en l'absence d'état des lieux. Sauf si c'est le propriétaire qui s'est opposé à l'établissement de l'état des lieux. Dans ce cas, c'est à ce dernier de prouver que le locataire est responsable des éventuelles dégradations constatées à la sortie.