

Un document essentiel pour la location

Vous allez louer un logement

Que vous soyez le propriétaire ou le locataire, ne négligez pas l'état des lieux.

L'état des lieux appelé aussi " constat des lieux " est un document essentiel qui décrit le logement loué pièce par pièce ainsi que les équipements qu'il comporte.

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

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

A quoi sert l'état des lieux ?

Il permet de comparer l'état du logement au début 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 responsable (voir ci-après).

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

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 du 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, il sera présumé l'avoir reçu 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 établir un état des lieux ?

Vous devrez établir deux états des lieux :

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

Le second, à la fin de la location, lorsque que le logement est vide : 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.

Comment établir un état des lieux ?

L'état 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'éclaircissement.

L'état des lieux doit être constaté par écrit, sur papier libre ou sur formulaire, signé et daté du propriétaire (ou de son mandataire) et du locataire, et en autant d'exemplaires que de personnes intéressées au contrat.

Il doit être détaillé : 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 crainte d'inscrire les détails sur la nature et l'état du logement et le fonctionnement des équipements :

Exemples :

- Revêtement muraux : exemples : papier peint ou tapisserie à l'état neuf ; tapisserie en très bon état sauf traces de meubles ou de cadres peinture écaillée par endroit : tapisserie décolorée par le soleil.
- Sol : exemples : parquet en bon état sauf une latte fendue ; carrelage comportant un carreau cassé ou ébréché ; moquette neuve ou usagée ou tâchée ;
- Plafonds en bon état ou tâché ou fissuré
- Huisseries, portes, fenêtres et placards présentant des éclats de bois, détériorés ou comportant une peinture abîmée ;
- Serrureries en très bon état mais dépareillées
- Installations électriques, chauffage et équipements éventuels en bon état de marche ;
- Sanitaires : lavabo neuf ou fêlé ou présentant des éclats.

- Espaces verts privatifs et dépendances : énumération des arbustes et arbres.

Il est de l'intérêt du propriétaire et du locataire d'effectuer le relevé des compteurs : eau, gaz, électricité, lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Dans tous les cas " l'état des lieux d'entrée " étant destiné à être comparé à "l'état des lieux de sortie " il est préférable d'utiliser une présentation identique 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 documents précis.

L'état des lieux peut être établi 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 photocopie exacte du logement et non de se prononcer sur l'état du logement.

Dans tous les cas, le locataire peut émettre des réserves

Si, bien que cette pratique soit déconseillée, l'électricité était coupée au moment de l'établissement de l'état des lieux, le locataire a intérêt à émettre des réserves sur le fonctionnement des appareils électriques.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, il peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments du chauffage.

Si un défaut important n'a pas été consigné lors de l'état des lieux d'entrée, il est vivement conseillé au locataire de le signaler au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quelques jours qui suivent son entrée dans les lieux.

Combien coûte un état des lieux ?

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

Lorsque l'état des lieux contradictoire et amiable est établi par un tiers mandaté par les parties, (ex: agent immobilier ou huissier), les honoraires négociés ne peuvent être laissés " ni directement ni indirectement à la charge du locataire ".

Lorsque, à défaut pour le locataire et le propriétaire d'avoir pu se mettre d'accord, il est établi par un huissier, les frais d'établissement ne peuvent dépasser un montant forfaitaire réglementé. Ils sont partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.

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.

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 : changement des joints des robinets, rebouchage des trous faits dans les murs pour accrocher les éléments) et si vous rendez un logement propre (moquettes, peintures ou papiers peints lavables, lessivés). Si vous avez effectué des modifications, vous devez remettre le logement dans son état d'origine , sauf accord particulier avec le bailleur.

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 dépôt de garantie ?

Le propriétaire – ou son représentant, si celui-ci est mandaté pour conserver le dépôt de garantie – doit restituer le dépôt de garantie, généralement versé par le locataire au moment de son entrée dans les lieux, dans les deux mois qui suivent la remise des clefs. Lorsque le logement est situé dans une copropriété, certains bailleurs conservent une partie du dépôt de garantie jusqu'à la date de l'arrêté annuel des comptes de la copropriété.

Le dépôt de garantie, dont le montant est limité à un mois de loyer hors charge , doit lui être intégralement remboursé, déduction faite, le cas échéant des sommes justifiées dues par le locataire au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable

Quelles sont les dégradations imputables au locataire ?

Le vieillissement du logement lié au temps n'est pas imputable au locataire : il est normal par exemple que la peinture ou les moquettes passent, ou que le locataire accroche des cadres aux murs.

Pendant la location, le locataire doit entretenir le logement et effectuer les menues réparations : il ne doit pas effectuer de transformations ou de travaux importants sans l'autorisation du propriétaire.

Le logement doit être remis en l'état ou le locataire l'a reçu, il n'a pas à être remis à neuf.

Dans certains immeubles, des accords locaux entre locataires et propriétaires peuvent permettre d'apprécier la vétusté.

En revanche, les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement sont à la charge du locataire . C'est le cas d'une moquette brûlée ou comportant des tâches indélébiles, d'un mur détérioré par des trous importants.

De la même façon, un locataire qui effectue des transformations importantes sans l'autorisation du propriétaire sera obligé de remettre, à ses frais, le logement dans son état d'origine.

De ce fait, sont à proscrire toutes les transformations difficilement réversibles telles que la pose d'une moquette collée au parquet, un crépi réalisé à la place d'une surface peinte, ou une peinture foncée sur un plafond.

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

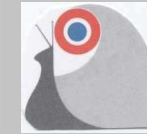
Lorsque la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie fait apparaître des dégradations dont le locataire est responsable, le propriétaire doit lui fournir les justificatifs des sommes réclamées : notamment devis, factures ou bordereaux de prix pour la remise en état.

Le propriétaire est en droit de déduire ces sommes du montant du dépôt de garantie. Dans le cas où les frais de remise en état sont supérieurs au dépôt de garantie, le propriétaire peut non seulement conserver la totalité de celui-ci, mais demander au locataire une somme complémentaire.

Vos recours amiables 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 de conciliation dont le siège est généralement à la Préfecture ou à la DDE, par lettre recommandée avec avis de réception. La commission convoquera les parties et essaiera de trouver un accord.

Lorsqu'un locataire a avec son propriétaire un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige ayant une origine commune, ils peuvent donner mandat à une association pour agir en justice pour leur compte.



COMMENT ETABLIR UN ETAT DES LIEUX

Pour de meilleures relations entre propriétaires et locataires

Ce dépliant a été élaboré par la Commission Nationale de Concertation qui regroupe les associations de locataires, de propriétaires et de gestionnaires de logement.

Il concerne les locations de logements vides régies par la loi du 6 juillet 1989, quel que soit le statut du bailleur. Il ne concerne ni les locations meublées ni les locations saisonnières.

Où trouver des modèles d'état des lieux :

Auprès :

Association de locataires
Des associations de propriétaires privés et sociaux
Des organismes de gestionnaires
Des professionnels de l'immobilier : administrateurs de biens, agents immobiliers
Des huissiers de justice
Des librairies spécialisées

N'hésitez pas à prendre contact avec

ADIL 40

**125 rue Martin Luther King
40000 MONT DE MARSAN**

☎ 05 58 46 58 58

**Place du marché
40990 SAINT PAUL LES DAX**

☎ 05 58 91 00 11

Site internet : adil40.fr