Image not found or type unknown

Réussir un état des lieux

Conseils pratiques publié le **03/10/2017**, vu **2622 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

L'état des lieux est une formalité indispensable avant remise des clés et doit permettre de commencer sereinement une relation entre bailleur et locataire.

La loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs modifiés par la loi n°2015-990 du 06.08.2015 oblige le propriétaire bailleur à dresser un état des lieux d'entrée et de sortie.

C'est précisément l'article 3-2 de cette loi ainsi que le Décret d'application n° 2016-382 du 30.03.2016 lesquels fixent les modalités d'établissement de l'état des lieux.

I Quelles sont les règles de base de l'établissement ?

L'état des lieux d'entrée doit être **effectué de façon contradictoire** c'est-à-dire en présence des parties au contrat, **lors de la remise des clés** et doit être établi **en autant d'exemplaires que de parties** au contrat de bail, auquel il devra être obligatoirement joint.

Dans l'hypothèse, où aucun état des lieux n'aurait été établi, le locataire est présumé avoir reçu les locaux en bon état.

Néanmoins il s'agit d'une présomption simple. De plus ce principe ne pourra être invoqué si toutefois l'une des parties a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

II Que doit comporter l'état des lieux ?

L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation, il doit comporter au moins les informations suivantes :

- Le type d'état des lieux (entrée ou sortie) ;
- Sa date d'établissement ;
- La localisation du logement ;
- Le nom ou dénomination des parties et adresse du bailleur ;
- Les relevés des consommateurs d'énergie ou eau ;
- Le détail et la destination des clés ;
- Pour chaque pièce la description précise de l'état des revêtements des sols, murs, plafonds, équipements… ;
- La signature des parties ;

La loi précise que le propriétaire ou son mandataire doit compléter les relevés des index d'eau, d'électricité ou de gaz et que l'extrait de l'état des lieux doit être mis à disposition de la personne chargée d'effectuer le diagnostic de performance énergétique.

En effet, rappelons que le bailleur doit faire effectuer en application de l'article L 134-1 du CCH un état de l'installation intérieure électrique et de gaz.

L'article 7 de la loi du 06.07.1989 rappelle également que la vétusté se définit comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipements dont est constitué le logement. Les parties peuvent faire le choix de l'application d'une grille de vétusté choisi parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif.

III Un acte sous seing privé ou un acte dressé par huissier ?

En principe l'état des lieux est effectué **sous seing privé**.

Toutefois à défaut d'accord entre les parties et notamment lors de l'état des lieux de sortie, les parties peuvent préférer faire appel à **un huissier lequel dressera un constat** à l'initiative de la partie la plus diligente mais à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Il convient aussi d'ajouter que la loi nouvelle en son article 3-2 alinéa 4 permet au locataire de demander au bailleur un complément de l'état des lieux d'entrée dans un délai maximal de 10 jours à compter de son établissement. En cas de refus, une saisine de la commission de conciliation est possible.

Enfin, le Décret d'application du 31.03.2016 prévoit que l'état des lieux peut être réalisé sous forme papier ou sous forme électronique.

Il est particulièrement conseillé de dresser un état des lieux d'entrée le plus complet possible afin d'éviter tout désaccord et tout litige lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat à la Cour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés