



L'état des lieux d'entrée en matière de bail d'habitation

publié le **08/02/2017**, vu **1719 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

L'état des lieux d'entrée doit être impérativement annexé au contrat de bail d'habitation (article 3-2 alinéa 1er de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Il est établi par les parties, ou par un tiers que celles-ci mandatent, contradictoirement et à l'amiable (article 3-2 alinéa 1er de la loi du 06 juillet 1989).

A défaut, il est établi par un huissier de justice. Les frais sont alors à la charge du bailleur et du locataire (article 3-2 alinéa 2 de la loi du 06 juillet 1989).

Les pièces et, éventuellement les meubles s'il s'agit d'une location meublée, sont qualifiés par des termes tels que « neuf », « bon état », « mauvais état ».

Il est possible d'ajouter des commentaires très précis tels que « tache rouge sur la moquette ».

Il est conseillé au preneur de veiller à ce qu'un état des lieux d'entrée très complet soit dressé.

En effet, si le bailleur veille à ce que l'état des lieux de sortie soit dressé avec minutie, le locataire risque d'avoir des réparations locatives à sa charge.

En principe, l'état des lieux d'entrée est dressé lors de la remise des clés.

Néanmoins, celui-ci n'est pas intangible car il est possible d'y apporter des modifications ultérieurement.

En effet, depuis la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur, le locataire peut demander au bailleur, dans un délai de dix jours à compter de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, de le compléter (article 3-2 de la loi du 06 juillet 1989).

Aussi, l'article 3-2 de la loi du 06 juillet 1989 autorise le locataire, pendant le premier mois de la période de chauffe, à demander au bailleur que l'état des lieux d'entrée soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Pour les baux signés à compter du 27 mars 2014, l'état des lieux d'entrée doit être établi en autant d'exemplaires que de parties (article 3-2 de la loi du 06 juillet 1989).

A défaut d'établissement d'un état des lieux d'entrée, l'article 1731 du code civil s'applique. Il dispose que « *s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état des réparations locatives, et doit les rendre tels sauf la preuve contraire* ».

S'agissant d'un fait juridique, la preuve peut être apportée par tout moyen, par exemple un témoignage.

L'idéal, pour le bailleur et le locataire, reste de veiller à ce qu'un état des lieux d'entrée soit dressé minutieusement.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com