

L'état des lieux

L'état des lieux est un document très important qui décrit le bien loué pièce par pièce. **Il est obligatoire en début et en fin de location (loi du 6 juillet 1989)** afin d'éviter d'éventuels litiges (même dans un appartement neuf ou rénové). Celui-ci sera joint à votre bail.

A quoi sert un état des lieux ?

Il permet de comparer l'état du bien loué entre le début et la fin du bail afin de déterminer de possibles dégradations locatives et de prévoir les réparations nécessaires qui pourraient être retenues sur le dépôt de garantie. Attention si le montant des réparations dépasse celui de la caution, le bailleur peut la garder dans sa totalité et vous demander un complément.

Si vous ne voulez pas réaliser d'état des lieux d'entrée, vous êtes présumé avoir pris l'appartement en parfait état. (loi du 6 juillet 1989-article 1731 du code civil)

Comment établir un bon état des lieux ?

Il doit être établi de façon « contradictoire », donc en présence du propriétaire (ou de son mandataire) et du locataire, dans le logement concerné. Ce dernier peut être rédigé sur papier libre, formulaire ou tablette informatique. Il devra être fourni en plusieurs exemplaires puis daté et signé par chacune des parties. **A l'issue de l'état des lieux, un des exemplaires devra être remis, sur place, au locataire.** (sauf si l'état des lieux est réalisé par un huissier, un exemplaire de celui-ci vous sera remis ultérieurement)

Pour effectuer votre état des lieux il faut vérifier toutes les pièces méthodiquement. (sol, mur, plafond, ouvertures, électricité, chauffage, robinetterie, aérations...)

Tout devra être contrôlé, essayé et classifié selon une légende d'état général (neuf, bon état, usage paisible, défraîchi, mauvais état). Mais ne vous contentez pas de ces dernières, rajouter les détails qui auront permis ladite classification (trous de chevilles, tâches, traces, terni...)

Il est recommandé de faire le relevé des compteurs (eau, gaz, électricité) lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Dans le cas où les compteurs ne seraient pas en service, l'état des lieux est établi sous réserve de vérifications ultérieures, c'est-à-dire qu'il appartient au locataire de vérifier le bon fonctionnement des appareils mis sous réserve lors de l'état des lieux et de signaler au bailleur d'éventuels dysfonctionnements.

A compter du premier jour de votre période de chauffe vous disposez d'un délai de 1 mois pour signaler tout problème rencontré sur vos installations de chauffage. Il faudra le signaler par **lettre recommandée avec accusé de réception.**

Vous avez quelques jours après votre entrée dans l'appartement pour signaler à votre bailleur, par **lettre recommandée avec accusé de réception**, un défaut important qui n'a pas été noté sur votre état des lieux.

Si vous voulez contester votre état des lieux (même si il est signé), car vous pensez qu'il ne correspond pas à la réalité de votre logement, il faut faire un courrier à votre bailleur précisant les points sur lesquels vous n'êtes pas d'accord. **Il est toujours important d'envoyer ces courriers en RAR et de bien les conserver. Attention le délai de contestation doit être précisé sur le bail, il est souvent d'environ 15 jours.**

Par qui l'état des lieux peut être réalisé ?

Il peut être réalisé par le propriétaire ou une personne qu'il aura mandatée :

- Agence immobilière
- Administrateur de biens
- Professionnel de l'état de lieux (diagnostiqueur, architecte, technicien...)
- Huissier

L'état des lieux est il payant ?

Lorsqu'un état des lieux est établi directement entre le propriétaire et le locataire, il n'est pas payant.

S'il est établi par un huissier car le locataire **ET** le propriétaire sont d'accord pour que son intervention soit requise, les frais sont partagés.

Par contre si l'une des parties mandate un huissier alors que l'autre souhaite un état des lieux à l'amiable, les frais de l'état des lieux sont à la charge de celui qui a mandaté le professionnel.

Attention, certaines agences « malignes » pourraient vous faire remplir un bon de commande mandatant un professionnel, ce qui leur permettrait de pouvoir vous facturer l'état des lieux, et si ladite agence vous fait comprendre que vous n'avez pas vraiment le choix pour pouvoir obtenir la location, demandez à consulter d'autres entreprises d'état des lieux pour faire marcher la concurrence...

Comment passer un bon état des lieux ?



Vous comme le propriétaire (ou son représentant), essayez d'instaurer un climat de confiance. Il a l'air sympa ? Alors discutez avec lui, posez lui des questions sur votre état des lieux, demandez ce que vous ne comprenez pas...

Il a une tête de méchant, ne parle pas vraiment ? Ne vous braquez pas c'est peut être un grand timide ! Vous vous en fichez, tant mieux, si ce n'est pas le cas, racontez lui toute votre vie il y aura sûrement un détail qui esquissera un sourire sur son visage.

Parlons du « cas », il ne parle pas, vous posez des questions, il vous répond agacé...alors hormis le fait d'avoir un humour très décalé, c'est officiel vous ne passerez pas un très bon moment. Prenez votre mal en patience, et en sortant téléphonez à un ami pour vous défouler ! Invertissons la situation, le propriétaire (ou son représentant) est une personne agréable qui rédige un bon état des lieux et vous, vous êtes collé a lui (on sait jamais il pourrait s'échapper), toutes les 30 secondes, vous l'arrêtez et lui posez des questions, même pire vous pourriez être DESAGREABLE avec lui, pensez vous qu'il vous fera un bon état des lieux ? Et bien non et tout comme vous en sortant, il téléphonera à un ami et se défoulera.

En conclusion, pour passer un bon état des lieux, ayez confiance en la personne qui le réalise et en vous même, suivez le propriétaire (ou son représentant) pendant l'état des lieux, cela vous permettra de contrôler si il a bien essayé tous les équipements. Ne l'interrompez pas tout le temps, cela pourrait nuire à la qualité de son observation et donc rédiger un mauvais état des lieux, et surtout relisez bien votre état des lieux et n'hésitez pas à poser des questions si il y a des choses que vous ne comprenez pas ou si vous avez un doute.