

L'ÉTAT DES LIEUX





SOMM- AIRE

1. La réglementation _____ p.5

- Les logements loués vides
- Les autres locations

2. L'établissement de l'état des lieux _____ p.5

- Le moment de l'état des lieux
- Les modalités de l'état des lieux

3. Les effets de l'état des lieux _____ p.9

- Le dépôt de garantie
- Les dégradations et réparations
- Les litiges entre propriétaires et locataires

4. Questions / réponses _____ p.10

L'état des lieux, s'il est établi rigoureusement, en décrivant précisément l'état d'un logement (des matériaux, des revêtements, des équipements, des installations de plomberie) est le meilleur moyen d'éviter les contentieux lors de la restitution du logement. Il est donc important de connaître certaines règles relatives à son établissement pour qu'il constitue un document utile, efficace et fiable pour les deux parties au contrat, propriétaire et locataire. L'état des lieux est l'acte établi avant l'entrée en jouissance et lors de la restitution d'un local, objet d'un contrat de bail, destiné à faire la preuve du caractère neuf ou usagé, en bon état d'entretien ou en état de dégradation, du local à un moment donné.

Textes de référence :

Loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1730 du code civil

Article 1731 du code civil

Article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989

Article 5 de la loi du 6 juillet 1989

Article 6 de la loi du 6 juillet 1989

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989

Article 20 de la loi du 6 juillet 1989

Article 22 de la loi du 6 juillet 1989

Décret n°2016-382 du 30 mars 2016

Décret n°2014-890 du 1er août 2014

1. La réglementation

Dans le cadre d'une location d'un logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale, il est fait application des principes généraux prévus dans le code civil ainsi que des dispositions plus précises de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.

Article 3-2 : «Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice,

sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception() ».

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 ».

Article 1731 du 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 ».

2. L'établissement de l'état des lieux

■ Le moment de l'état des lieux ■

Deux états des lieux doivent être établis pour se prémunir contre d'éventuels litiges lors de la sortie du logement :

- Le premier lors de la délivrance du logement, qui se matérialise en principe par la remise des clés au locataire. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.
- Le second lors de la restitution du logement par le locataire à la fin du bail, lorsque celui-ci rend les clés au bailleur.

■ Les modalités de l'état des lieux ■

L'état des lieux est « contradictoire »

Cela signifie qu'il est réalisé à l'amiable, en présence des deux parties, propriétaire (ou mandataire, par exemple l'agent immobilier) et locataire, qui se donnent rendez-vous sur place. Il n'y a pas de frais entraînés par cet état des lieux.

Il est important de réaliser l'état des lieux dans de bonnes conditions, notamment d'éclairage, pour éviter toute contestation ultérieure.

L'état des lieux est un document écrit

Pris en application de l'article 1er la loi ALUR du 24 mars 2014, le décret n°2016-382 du 30 mars 2016 fixe les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie.

Il précise également les modalités de prise en compte de la vétusté, afin de déterminer les éventuels frais de remise en état du logement qui incombent au locataire à sa sortie.

À l'entrée et à la sortie du logement, l'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements à usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

Ce document décrit le logement et constate son état de conservation. Il porte sur les meubles ou équipements mentionnés au contrat de location.

La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. À cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux peut être établi sur support papier ou sous forme électronique. Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de la signature.

L'état des lieux doit comporter certaines mentions obligatoires minimales.

À l'entrée et à la sortie du logement : le constat doit comporter les informations suivantes :

le type d'état des lieux (d'entrée ou de sortie) ;
sa date d'établissement ;
la localisation du logement ;
le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;
pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images ;
la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Éventuellement, il précise aussi :
le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie (en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel).

A la sortie du logement, l'état des lieux doit préciser :
l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Le constat d'huissier

Si l'état des lieux d'entrée est établi par un huissier, ses honoraires seront partagés entre le bailleur et le locataire. Mais le montant TTC imputé au locataire ne pourra excéder celui imputé au bailleur et devra être inférieur à un plafond fixé par mètre carré de surface habitable¹.

Lors de l'état des lieux de sortie, si l'une des parties réfute un élément ou estime qu'elle n'est pas responsable de la dégradation mentionnée, il peut être préférable, à défaut d'accord, de reporter la restitution du logement et de faire appel à un huissier pour l'établissement de l'état des lieux. Il est en tout état de cause déconseillé de signer un document dont on n'approuve pas le contenu.

L'huissier se rend sur place et fait lui-même la description du logement par écrit ; son rôle est de faire une photographie exacte du logement et non de se prononcer sur son état. L'article 3 al 2 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'à défaut d'avoir pu établir un état des lieux à l'amiable, l'état des lieux est établi par un huissier.

L'article précité prévoit dans ce cas que les frais d'établissement (dont le montant est forfaitairement régleménté²) sont partagés entre le locataire et le propriétaire.

En revanche, lorsqu'une partie mandate un huissier par pure convenance personnelle, alors que l'autre partie ne s'est pas opposée à un état des lieux amiable, le coût de l'acte d'huissier sera supporté par la personne qui l'aura mandaté.

¹. Décret du 1er août 2014: article 2
². Décret du 12 décembre 1996 modifié par décret du 25 Juin 2014

3. Les effets de l'état des lieux

L'état des lieux, s'il a été réalisé avec rigueur et précision, permet de comparer l'état du logement à deux moments de la location : l'entrée dans les lieux et la sortie du locataire. Ces deux « photographies » doivent permettre d'établir la liste de tous les éléments qui diffèrent entre l'entrée et la sortie du logement. Cette liste permettra ensuite de distinguer les réparations qui relèvent des obligations du locataire et celles incombant au bailleur. C'est à partir de cette liste que le bailleur pourra conserver tout ou partie du dépôt de garantie versé par le locataire lors de son entrée dans le logement.

■ Le dépôt de garantie

Lors du départ du locataire, le propriétaire doit lui restituer le dépôt de garantie. Que ce soit en location vide ou en location meublée, cette restitution doit se faire, en principe, dans les deux mois qui suivent la remise des clés.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, en cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Concernant la somme que le propriétaire réclame au titre des réparations locatives, il doit en fournir les justificatifs. Cependant, les tribunaux considèrent que les propriétaires, pour justifier des sommes retenues, ne sont pas tenus de présenter des factures : la présentation de devis ou bordereaux de prix est suffisante. (Cour Cass du 3 avril 2001 et du 25 janvier 2006).

■ Les dégradations et les réparations

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, lorsqu'ils ont été effectués, de déterminer les éventuelles réparations à la charge du locataire.

Concernant les dégradations qui peuvent être reprochées au locataire, toutes ne

lui sont pas nécessairement imputables, comme par exemple le vieillissement lié au temps passé dans le logement. En revanche, les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement ou d'un défaut d'entretien sont à la charge du locataire. Le montant de celles-ci peut dépasser celui du dépôt de garantie

. Dans ce cas, outre la conservation de l'intégralité du dépôt de garantie, le bailleur peut réclamer au locataire une somme supplémentaire.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renvoyé à un décret le soin de définir les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée afin de déterminer les obligations du locataire quant à la remise en état du logement au moment de son départ.

Le décret du 30 mars 2016 définit la vétusté comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Sous certaines conditions, le décret autorise les parties au contrat de location à se référer à une grille de vétusté.

Les parties peuvent convenir : soit de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location dans le cadre de la Commission nationale de concertation (loi du 23 décembre 1986 : art. 41 ter) ; soit de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local (loi du 23 décembre 1986 : art. 42).

Ces prévisions contractuelles sont possibles même si le logement ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas, la grille doit définir au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

■ Les litiges entre propriétaires et locataires

En cas de litige sur le montant retenu sur le dépôt de garantie, il est possible de saisir un conciliateur (dont les coordonnées peuvent être données par la mairie) et / ou le tribunal de proximité.

Avant de porter l'affaire devant le tribunal, le locataire d'un logement loué vide peut saisir la commission départementale de conciliation. Cette commission, composée de représentants de bailleurs et de locataires, a pour objet de concilier propriétaire et locataire dans un litige qui les oppose. Elle siège la plupart du temps dans les locaux de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL). C'est un lieu de recherche de solutions amiables.

Pour la saisir, il faut adresser (en double exemplaire) une lettre en recommandé avec accusé de réception au secrétariat, qui comporte :

- les coordonnées du locataire et du propriétaire et l'objet du litige qui les oppose ;
- la copie du bail et de la lettre de réclamation adressée préalablement au propriétaire.

Pour le département du Val de Marne, l'adresse est la suivante :

DRIHL du Val-de-Marne
Secrétariat de la Commission départementale de conciliation
Service Habitat
12/14 rue des archives
94011 CRETEIL cedex
Tél : 01 49 80 23 34

Si le locataire ou le bailleur ne souhaite pas saisir préalablement un dispositif de conciliation, ou encore si la démarche devant le conciliateur n'aboutit pas à un arrangement amiable, ils peuvent saisir le juge de proximité. Ce dernier se trouve au tribunal d'instance et peut être saisi notamment par le dépôt d'une déclaration au greffe (formulaire à retirer au tribunal ou à télécharger sur internet). L'avocat n'est pas obligatoire.

du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

■ Questions - Réponses

Le bailleur peut-il conserver une partie du dépôt de garantie en avançant qu'il attend la régularisation annuelle des charges de copropriété ?

La restitution peut, en effet, être reportée lorsque le logement est situé dans une copropriété et que le bailleur ne dispose pas de l'arrêté annuel des comptes de la copropriété.

L'article 22 d la loi du 6 juillet 1989 prévoit que lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 %

Lorsqu'un bailleur restitue une partie seulement du dépôt de garantie, le locataire qui conteste cette restitution partielle peut-il encaisser le chèque qui ne représente qu'une partie de ce dépôt de garantie ?

Le seul encaissement d'un chèque d'un montant inférieur à la somme à laquelle le créancier estime prétendre ne peut valoir renonciation à la totalité de la somme due. La Cour de cassation a toutefois admis, dans un arrêt du 21 novembre 1995, que l'encaissement valait renonciation dès lors que des courriers et des écrits divers établissaient que le créancier renonçait au reste de la somme. Si un locataire n'a pas expressément (notamment dans un échange de courrier)

renoncé au solde du dépôt de garantie, il peut encaisser le chèque en paiement partiel de la somme qui est due. Il peut être opportun d'adresser un courrier en recommandé avec avis de réception au bailleur en demandant les justificatifs de la restitution partielle et en précisant que l'encaissement du premier chèque n'est fait que sous réserve de la justification de la somme conservée et qu'il ne vaut pas renonciation au reste.

En location vide ou meublée, un agent immobilier qui réalise un état des lieux pour le compte de son mandant (le bailleur) peut-il facturer au locataire une partie de cet état des lieux ?

La loi ENL (Engagement national pour le logement) du 13 juillet 2006 prévoit que « toute clause qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier () est réputée non écrite ». Si dans le contrat de bail figure une clause qui prévoit le partage du paiement des frais d'état des lieux entre le locataire et le propriétaire, cette clause est illicite. L'état des lieux ne donnera lieu à paiement que s'il est établi par huissier de justice.

Un locataire qui repeint son logement dans des couleurs très vives peut-il être tenu, lors de la restitution du logement, de repeindre les murs dans leur couleur d'origine ?

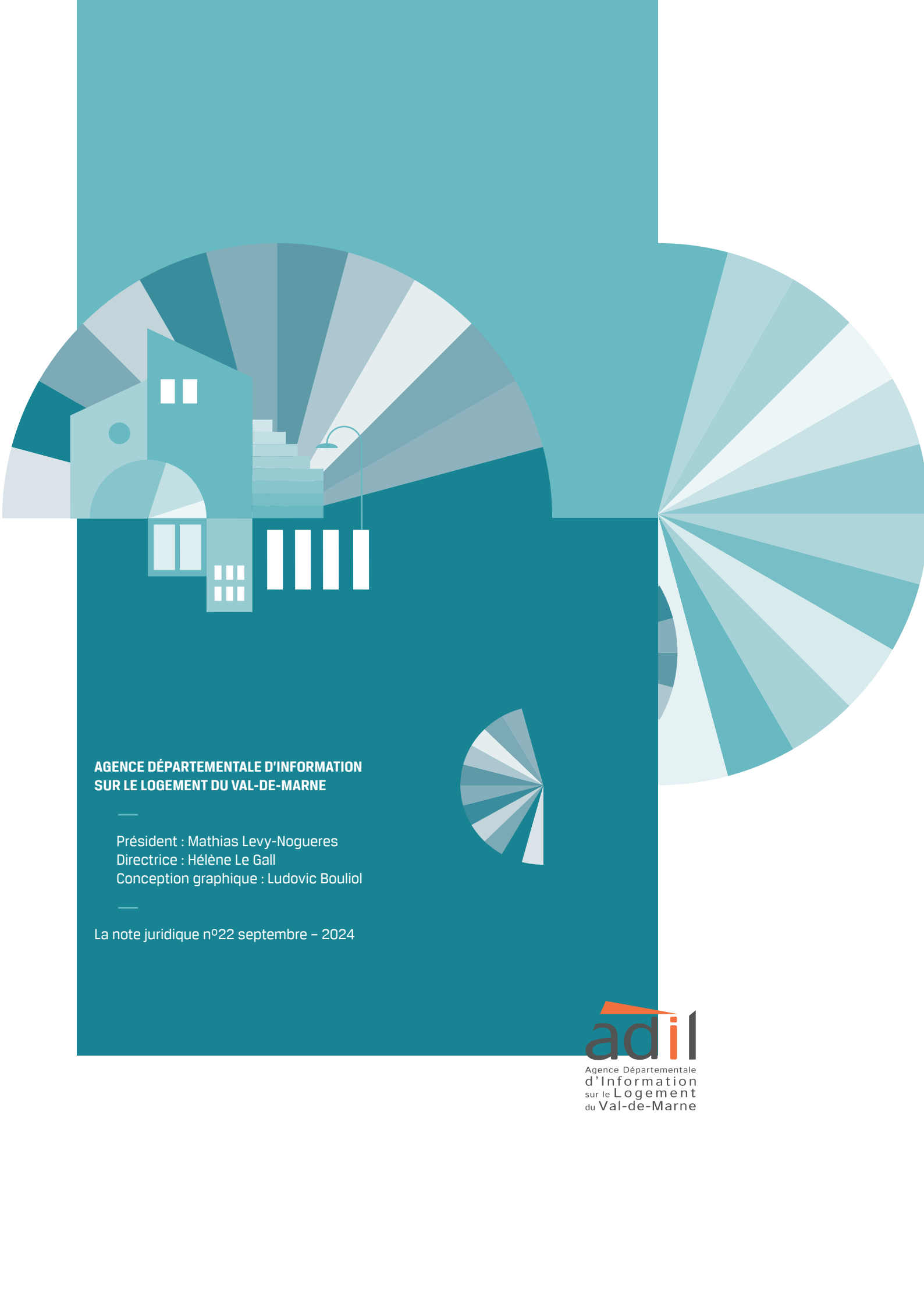
L'article 6-d de la loi du 6 juillet 1989, applicable aux logements loués nus, dispose que le propriétaire ne peut pas « s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ».

Concernant la nature des travaux considérés comme de simples aménagements, il s'agit des travaux de faible importance ayant notamment pour but d'améliorer l'esthétique du logement et qui n'ont rien d'irréversible, comme les travaux de décoration.

Dans un arrêt du 20 septembre 2005, la Cour d'appel de Paris a considéré que « les travaux de peinture consistant dans le choix d'une couleur rouge vif pour les murs des toilettes et de la salle de bain ne constituent pas une transformation de la chose louée ni une couleur excentrique en matière de décoration intérieure ».

Il résulte de ces différents éléments que le fait de changer la décoration du logement, en appliquant par exemple une nouvelle peinture ou en collant du papier peint, constitue des travaux d'aménagement qui peuvent être réalisés sans l'autorisation du bailleur et sans que ce dernier puisse reprocher de tels aménagements au locataire à la fin du bail. Le propriétaire ne serait donc pas en droit d'exiger, lors du départ du locataire, qu'il repeigne les murs en blanc.

Il ne pourrait donc pas plus conserver une partie du dépôt de garantie pour « réparer » ce qui ne constitue qu'un aménagement.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°22 septembre - 2024