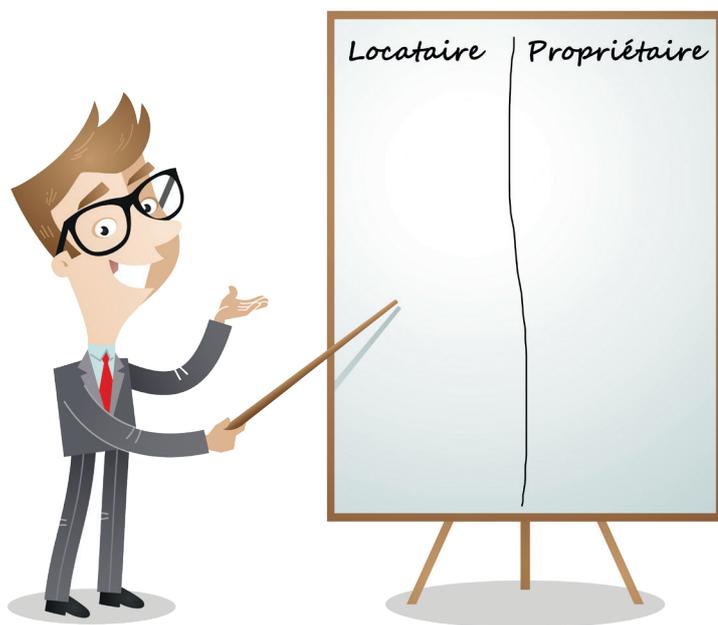


# Rédiger un état des lieux de sortie

Que ce soit un congé à l'initiative du locataire ou du bailleur, lorsque le locataire quitte les lieux, il doit être établi un état des lieux de sortie (L 89 - article 3-2). Cet état des lieux peut être un moment de tensions entre le bailleur et le locataire.



En effet, l'enjeu est important : par la remise des clés, le locataire qui avait la garde, et donc la responsabilité du bien loué, s'en trouve libéré, mais il doit au même moment répondre de l'entretien prévu par les textes non réalisé et des dégradations éventuelles constatées par comparaison de l'état des lieux d'entrée de sortie.

L'état des lieux ne peut se faire qu'en cas de logement entièrement libéré de tout contenu, clés rendues, dans de bonnes conditions de lumière et avec soin. L'état des lieux, tant en entrée qu'en sortie, devra être rédigé de façon précise. Une expression telle qu'«état d'usage», fréquemment utilisée, ne permet pas de définir de façon précise à qui s'imputera la réparation. Il faut donc penser à cette imputation pour le choix des termes. « État moyen » cela peut être la conséquence de dégradations (un impact de meuble sur un mur), d'un défaut d'entretien courant (décollement à l'angle du papier peint) tous les deux locatifs ou de la vétusté (jaunissement

de la peinture à la lumière) à la charge du bailleur. De même, la présence de trous dans un mur selon leur importance va déterminer si le locataire ne doit qu'un rebouchage ou une réfection complète du mur. L'absence de précision crée des litiges et des dossiers difficiles à défendre face aux commissions de conciliation ou les tribunaux.

## QUAND FAIRE L'ÉTAT DES LIEUX SI LE LOCATAIRE A RENDU LES CLÉS AVANT LA FIN DE SON PRÉAVIS ?

Lorsque le locataire a rendu les clés en main propre ou par courrier en recommandé avec A.R. avant la fin de son préavis, il faut réaliser l'état des lieux au plus vite. En effet, le locataire n'a plus la responsabilité de l'entretien et des dégradations qui pourraient arriver après remise des clés (par exemple une panne de chaudière). Or il peut devenir difficile de dater et de définir à qui en revient la charge.

## QU'EST-CE QUI EST À LA CHARGE DU LOCATAIRE ET À LA CHARGE DU BAILLEUR ?

Le locataire est responsable des dégradations et pertes survenues pendant sa période d'occupation (L89 art. 7-c). Il s'agit de tout ce que le locataire a pu dégrader (attention, il ne s'agit pas de l'usure normale) : brûlures de ciga-

**QUE SE PASSE-T-IL S'IL N'Y A PAS EU D'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ?**

À défaut d'état des lieux (ou impossibilité de le produire), le logement est présumé avoir été reçu en bon état (article 1731 du Code civil). Attention toutefois, car la loi ALUR a ajouté que le bailleur ne peut se prévaloir de l'article 1731 s'il est responsable de cette situation (L 89 - article 3-2). Le bailleur devrait dans ce dernier cas démontrer que les dégradations sont du fait du locataire sortant, ce qui sera complexe.

# Fiche pratique



## QUE FAIRE SI LE LOCATAIRE REFUSE DE SIGNER ?

S'il est impossible d'établir un état des lieux contradictoire amiable (absence du locataire ou refus de signer) le bailleur ou son représentant pourra faire appel à un huissier pour établir un constat d'état des lieux. Les parties seront convoquées par lettre recommandée avec AR au plus tôt 7 jours après réception de la convocation de l'huissier. Le prix est défini par décret, le coût est partagé entre locataire et bailleur.

rettes sur une moquette, traces de chocs ou dessins d'enfants au feutre sur les murs, etc. On parle aussi de perte lorsque le locataire n'est pas en mesure de rendre certains équipements qui lui ont été confiés : des clés manquantes, un appareil électroménager inscrit au bail. Le locataire ne pourra s'exonérer de sa responsabilité en prétextant que l'équipement ou la moquette en question était vétuste. Le locataire a deux autres obligations :

➤ celle de prendre à sa charge l'entretien courant du logement pendant toute la durée de l'occupation (L89 art 7 d) défini comme les mesures à prendre au fil des jours à peu de frais pour éviter une longue dégradation des locaux et équipements. Le locataire doit aussi les réparations locatives listées par le décret 87-712 du 23 décembre 1986. Ce sont les travaux d'entretien courant et menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé. Le locataire doit être à jour de cet entretien et des réparations qui lui incombent lorsqu'il rend le logement sauf si cet entretien est rendu nécessaire par la vétusté, les malfaçons ou vices de construction, cas fortuit ou force majeure qui sont exonératoires pour le locataire. Le bailleur n'a toutefois pas à démontrer que le locataire est à l'origine du problème.

➤ le locataire ne doit pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire (L89 art 7-f). Si des transformations ont été faites sans autorisation, le bailleur peut imposer la remise en état et à défaut en facturer le coût au locataire.

## LA VÉTUSTÉ, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le décret 2016-382 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* ». Dans la pratique, c'est une peinture jaunie, un papier peint décoloré, une moquette usée aux lieux de passages les plus fréquents, etc... Le bailleur ne peut imputer au locataire cette usure normale ou les conséquences du vieillissement.

## PRÉVISITE OU VISITE-CONSEIL, POUR QUOI FAIRE ?

Une 1ère visite, rapidement après le congé, permet au bailleur d'informer son locataire des travaux qui seront à sa charge, lui offrant ainsi la possibilité de les exécuter à meilleur prix et de réduire les litiges. La prévisite permet aussi au bailleur de connaître le plus tôt possible l'état du logement, d'anticiper les travaux à faire et de limiter ainsi la vacance.

L'état des lieux de sortie doit être contradictoire, c'est à dire en présence du locataire et du bailleur ou de son représentant. **Il n'est pas facturable au locataire.** Établi sur papier libre ou dématérialisé, il doit être signé par les parties qui en recevront chacune une copie. Il doit comprendre les mentions prévues au décret du 30 mars 2016 auxquelles s'ajoute les index énergie et eau (L. 89 art. 3-2).

La comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie permettra de définir le cas échéant ce qui incombe au locataire (L.89 art. 7 et décret 87-712). Le bailleur ou son représentant établit un chiffrage qui sera couvert pour tout ou partie par le dépôt de garantie. Le solde du dépôt de garantie est à rendre dans un délai maximum de deux mois (un mois si les états des lieux d'entrée et de sortie sont conformes). Le propriétaire n'a pas l'obligation de réaliser les travaux, la somme retenue est indemnitaire.

*Fiche pratique rédigée par Mathieu Gilbert, Formateur*