

Droits et devoirs du locataire : État des lieux

Principe

L'état des lieux doit être constaté quel que soit le type de location, excepté pour la location meublée où il reste facultatif :

- en début de bail lorsque le propriétaire remet les clefs au locataire,
- et en fin de bail lorsque le locataire remet les clefs au propriétaire.

C'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire que le propriétaire pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. Le montant de ces réparations pourra être retenu sur le dépôt de garantie.

État des lieux entrant

Le locataire peut :

- émettre des réserves sur l'état des lieux (s'il y a défection d'un élément d'équipement ou non branchement des compteurs d'eau, de gaz ou d'électricité),
- signaler au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, un défaut important non consigné sur l'état des lieux quelques jours après son arrivée,
- demander un état des lieux du chauffage au début de la saison de chauffe.

État des lieux sortant

Certains propriétaires établissent un pré-état des lieux sortant pour préparer l'état des lieux définitif incitant le locataire à faire les réparations locatives.

Mise en œuvre

Le locataire et le propriétaire doivent constater l'état des lieux ensemble, d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage. Si l'une des parties est absente, un huissier peut être sollicité pour le dresser en respectant un préavis de 7 jours.

L'état des lieux doit être établi par écrit en 2 exemplaires (un exemplaire est joint au contrat du locataire, l'autre au contrat du propriétaire) et décrire le logement loué ainsi que les équipements qu'il comporte.

L'état des lieux doit être signé par le propriétaire ou son représentant mandaté (agent immobilier) et par le locataire.

Délai

L'état des lieux sortant doit être rédigé dans un bref délai. Un état des lieux dressé 3 mois après le départ du locataire perd toute force probante.

Absence d'état des lieux

Dans le cas d'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état. Cette présomption lui est défavorable : il devra restituer en bon état un logement qui ne lui a peut-être pas été délivré ainsi.

Il existe 2 possibilités d'écarter cette présomption de bon état :

- le locataire apporte la preuve du mauvais état initial du logement, par exemple, au moyen de photographies,
- le propriétaire a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux, par exemple, en cas de mise en demeure envoyée par le locataire sans que le propriétaire n'ait donné suite. Dans ce cas, c'est au propriétaire de démontrer qu'il avait délivré un logement en bon état d'usage.

L'hypothèse où l'état des lieux n'est pas dressé au moment du départ du locataire sera cette fois préjudiciable au propriétaire, car il ne pourra pas établir l'état du logement présumé rendu en bon état d'usage. Il faudra alors prouver que les éventuelles dégradations sont imputables au locataire.

Recours en cas de litige

Les litiges relatifs à l'état des lieux peuvent être portés devant la commission départementale de conciliation.