

Etat des lieux, quelques points importants

L'état des lieux est un document obligatoire qui doit être réalisé à l'entrée et à la sortie du locataire. Il doit être écrit, daté et signé par toutes les parties, être annexé au contrat de bail et remis à chacune des parties. Il atteste l'état général de l'appartement. En outre, il permet de vérifier à la sortie du locataire qu'aucune dégradation n'ait été commise.



Un état des lieux doit être établi en présence du propriétaire et du locataire ou leur mandataire. Il doit indiquer avec précision tous les aspects du logement. Il est vivement conseillé de le réaliser en pleine journée afin d'avoir une bonne luminosité.

État des lieux d'entrée : les points à vérifier ?

- **Les murs, les sols et plafonds** : les traces, fissures, peintures écaillées, comptez les trous non rebouchés, taches d'humidité, bon état du sol, carreaux cassés, taches sur une moquette...
- **Les prises électriques, luminaires et interrupteurs** : pensez à tester tous les interrupteurs et les prises électriques. Dans le cas où il n'y a pas encore l'électricité dans l'appartement, vous devez inscrire des réserves sur l'état des lieux.
- **La plomberie** : robinetteries, chasse d'eau, évacuations
- **Les portes et les fenêtres** : portes et fenêtres s'ouvrent et se ferment correctement, poignées bien fixées, huisseries en bon état... Pensez à vérifier les volets roulants ou les stores.
- **Les équipements** : fonctionnement et état général des plaques de cuisson, du four, du frigo, des radiateurs, climatiseurs ou encore les VMC
- **Notez avec précision le nombre de clés remises le jour de l'état des lieux.**
- **Procédez aux relevés des compteurs comme l'eau, l'électricité et le gaz.**

Pensez à prendre des photos du logement, notamment des défauts constatés, des compteurs, et des clés. À noter que pour être valables, les photos doivent être signées et datées par le propriétaire et le locataire. **(Vous avez 10 jours pour signifier des défauts qui n'auraient pas pu être constatés le jour de l'état des lieux d'entrée. Ce délai est porté à un mois pour les éléments concernant le chauffage).**



État des lieux de sortie

La signature d'un document marque votre approbation. Si vous n'êtes pas d'accord avec le contenu de l'état des lieux de sortie, il est préférable de refuser de signer. Cela encourage l'autre partie à envisager une solution à l'amiable, et permet de contester l'état des lieux plus facilement devant le juge le cas échéant.

Quelles dégradations peuvent être facturées au locataire ?

Négligence ou mauvais entretien de l'appartement. Il est à noter que les dégradations dues à la vétusté ou à la force majeure ne sont pas à la charge du locataire. De plus, toute dégradation constatée après que l'état des lieux a été signé n'est pas opposable au locataire.



Comment revenir sur un état des lieux de sortie en 3 étapes :

- Premièrement, envoyer une lettre recommandée au propriétaire ou à l'agence immobilière, détaillant les points de désaccord.
- Puis, sans réponse, faire appel à un intermédiaire, comme un conciliateur de justice, pour établir un nouvel état des lieux.
- Enfin, demander l'intervention d'un commissaire de justice (huissier) pour établir un nouvel état des lieux en cas de désaccord persistant.

En cas de désaccord sur l'état des lieux de sortie, le locataire dispose de 30 jours pour contester.

Usure normale et dommages par vétusté (à la charge du propriétaire)

- Peinture : Le jaunissement ou la légère décoloration, petites éraflures ou marques d'usure.
- Revêtements de sol : L'usure naturelle des tapis, des planchers en bois ou du linoléum, comme les rayures légères ou l'usure dans les zones de passage fréquent.
- Meubles et équipements : usure raisonnable des meubles, affaissement léger des coussins ou usure des surfaces de travail.
- Quincaillerie : usure des poignées de porte, des charnières et des robinets
- Fenêtres : légère détérioration des joints de fenêtre, usure mineure des cadres de fenêtres.
- Appareils électroménagers : usure normale tels des petites égratignures ou signes d'utilisation sans affecter le fonctionnement global de l'appareil.
- Sanitaires : usure légère de l'émail des sanitaires (lavabo, baignoire)

Etat des lieux, bon à savoir !

Peinture : obligation d'entretien du locataire

Selon le [décret du 26 août 1987](#), le locataire doit "maintenir propres et entretenir régulièrement les plafonds, les murs, les cloisons, les revêtements de sols, les placards, les plinthes, les baguettes, les moulures". "En cas de trous, de taches, le locataire réalise à ses frais de petits raccords de peintures, tapisseries, faïence, mosaïque, plastique, moquette, linoléums et même quelques lattes de parquet ou petits morceaux de menuiserie pour les plinthes".

En revanche, lors de son départ, le locataire n'est pas obligé de repeindre dans la couleur d'origine (ni de payer la remise en état des lieux). Le choix de couleurs originales ne peut être reproché aux locataires, dans la mesure où elles ne sont pas excentriques et n'empêchent pas "une habitabilité normale".

Nouveauté : Etat des lieux sur tablette

On relève plusieurs problèmes dans le secteur privé, lorsque l'état des lieux est réalisé sur tablette électronique avec des sociétés prestataires. Tout d'abord, certains prestataires de services, engagés par des agents immobiliers, effectuent des états des lieux de sortie sans référence à l'état des lieux d'entrée.

Or, il est impératif d'effectuer votre état des lieux de sortie en comparaison avec l'état des lieux d'entrée ! De plus, l'état des lieux effectué sur tablette électronique ne permet pas au locataire de vérifier, comme sur papier, que tout ce qui se dit oralement est bien noté. En effet, seul le bailleur ou son représentant maîtrise les deux exemplaires numériques !

Effectuez donc **TOUJOURS une relecture complète de l'état des lieux avant de signer, et surtout, exigez l'envoi IMMEDIAT** de votre exemplaire par mail. Sachez que vous avez ensuite 10 jours pour le compléter si un détail vous échappe pendant l'état des lieux d'entrée.

Par ailleurs, les photos prises avec une tablette pendant l'état des lieux de sortie ne peuvent, à elles seules, servir de preuves, surtout lorsqu'il n'existe aucune photo de l'état des lieux d'entrée ! Les photos doivent simplement illustrer et non remplacer l'état des lieux.

