

ÉTAT DES LIEUX

JOINTE AU CONTRAT DE LOCATION, CETTE FORMALITÉ DOIT ÊTRE MENÉE AVEC RIGUEUR ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE, AFIN DE PARER TOUT CONFLIT ULTÉRIEUR.

Lors de la remise des clés ou de leur restitution, propriétaire et locataire procèdent ensemble à une dernière visite du logement pour constater, par écrit et à l'amiable, son état.

ÉTABLIR LE DOCUMENT EN PRÉSENCE DES DEUX PARTIES

La présence du propriétaire et du locataire (ou de leurs représentants) est requise pour assurer un état des lieux contradictoire. Dans ce contexte, l'établissement du document n'occasionne aucun frais. Mais quand les parties font appel à un intermédiaire, notamment un agent immobilier ou un huissier de justice, les honoraires du professionnel sont partagés. La somme mise à la charge du locataire ne peut ni excéder le montant payé par le bailleur, ni la limite de 3 € TTC/m².

Les propriétaires, en accord avec leurs locataires, sont nombreux à nous mandater à l'entrée dans les lieux. Ils savent l'importance que revêt ce document en fin de bail. C'est en effet par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie qu'ils pourront exiger des frais en cas de dégradations ou d'absence d'entretien. L'état des lieux que nous réalisons, à la différence du document type que les parties complètent entre elles, est plus complet et plus précis, et donc moins contestable. Nous ne cochons aucune case, nous détaillons sous forme de phrases précises l'état de chaque pièce.

ATTENTION AUX DÉLAIS POUR MODIFIER LE FORMULAIRE

Le locataire possède un droit de rectification de l'état des lieux d'entrée pendant dix jours s'il constate un défaut important non consigné. De même, pour les éléments de chauffage (chaudière, convecteurs, etc.), il dispose d'un mois à compter du début de la période de chauffe pour demander un état des lieux complémentaire.

SOLLICITER L'INTERVENTION D'UN HUISSIER DE JUSTICE

Dans l'hypothèse où l'une des parties s'oppose, ou fait obstacle, à la réalisation d'un état des lieux amiable et contradictoire, le locataire ou le bailleur peut demander sa réalisation par un huissier de justice. Dans ce cas, le coût est à partager équitablement. Le tarif de base TTC s'établit à 163,15 € pour un logement de moins de 50 m² à 190,08 € de 50 à 150 m², et à 285,12 € pour plus de 150 m² (auquel s'ajoutent des frais pour l'envoi des lettres de convocation en recommandé).

A noter : si vous mandatez un huissier, alors même que l'autre partie ne s'est pas opposée à l'établissement de des lieux, vous en supporterez intégralement le coût (dans ce cas, les tarifs de l'huissier sont libres).

EN ATTENDANT LE MODÈLE TYPE

La loi Alur a prévu La création d'un formulaire d'état des lieux standard- En attendant la parution du décret il est préférable d'adopter une présentation identique pour les deux états des lieux. de sortie. À la fin de la location, les points à comparer seront plus difficilement contestables.

PENSEZ-Y

En l'absence d'un état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état [sauf si le propriétaire s'est opposé à son établissement]. Il y a donc tout intérêt à faire réaliser ce document un huissier de justice, afin d'éviter tout conflit à la sortie.