

## ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE (BAIL D'HABITATION)



### QU'EST-CE QU'UN ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ?

L'état des lieux est soumis à la loi du 6 juillet 1989, portant plus généralement sur le bail d'habitation. Il s'agit d'un document descriptif faisant l'inventaire des lieux loués et constatant l'état du logement. Cet état des lieux est dressé à la fin du bail afin de constater les dégradations imputables au locataire et celles qui résultent, au contraire, de la vétusté, autrement dit de l'usure normale du bien causée par une habitation prolongée. Lorsque le locataire a été autorisé à modifier les lieux, l'état des lieux permet de vérifier si les travaux réalisés correspondent à ceux qui ont été convenus avec le bailleur.

### QUI PEUT ÉTABLIR CET ÉTAT DES LIEUX ?

Il peut être réalisé à l'amiable par le bailleur en présence du preneur, leurs deux signatures devant apparaître sur le document. Dans ce cas, le propriétaire ne pourra pas facturer l'état des lieux au locataire.

Les parties pourront, d'un commun accord, préférer faire appel à un huissier de justice. L'utilité d'avoir recours à cet auxiliaire de justice est double. Premièrement, l'huissier de justice est neutre vis-à-vis des parties. Cela permet à l'état des lieux de sortie d'être le plus objectif possible. Deuxièmement, l'acte d'huissier de justice possède une valeur probante supérieure à l'acte résultant des seules parties. En conséquence, un état des lieux de sortie ainsi réalisé sera considéré comme étant parfaitement représentatif de la réalité en cas de contentieux futur.

Les frais seront alors partagés entre les deux parties. Un plafond est fixé pour le locataire : il ne doit pas payer plus de 3 euros toutes taxes comprises par mètre carré de surface habitable, le reste étant à la charge du bailleur.

Mais il est également possible qu'une partie, le locataire comme le preneur, requiert les services d'un huissier de justice sans que l'accord de l'autre partie ne soit nécessaire. La partie n'ayant pas demandé l'intervention de l'huissier doit être avertie de la date de l'état des lieux mais n'aura pas l'obligation d'être présente. En revanche, un exemplaire du document établi par l'huissier de justice devra lui être communiqué. Dans ce cas, un décret fixe le tarif de l'huissier et les frais seront partagés par moitié entre le bailleur et le locataire :

- Si le logement est inférieur à 50 mètres carrés, le tarif est de 131,50 euros TVA incluse ;
- Si le logement est compris entre 50 et 150 mètres carrés, le tarif est de 153,20 euros TVA incluse ;
- Si le logement est supérieur à 150 mètres carrés, le tarif est de 229,81 euros TVA incluse.

### QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE AVANT L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ?



Souvent, l'état des lieux est accompagné de la remise des clés. Par conséquent, le locataire doit avoir préalablement démenagé et vidé le bien loué. Cependant, il est préférable de ne pas avoir résilié les différents compteurs afin que les équipements puissent être testés et les chiffres relevés. Le locataire doit rendre le logement dans le même état qu'il l'a reçu. Si un état des lieux d'entrée a été effectué, une comparaison est réalisée entre celui-ci et le logement tel que rendu. Sans état des lieux d'entrée, le locataire est réputé l'avoir pris en bon état de réparations locatives et propre, sous réserve de la simple vétusté.

En cours d'exécution du contrat de bail, le locataire doit entretenir le bien loué et les éventuels espaces verts. Il doit réaliser les petites réparations (ampoules défectueuses, joints silicones d'étanchéité des pièces d'eau, pile du détecteur de fumée par exemples) avant l'état des lieux de sortie. De même, le locataire doit faire un nettoyage complet du logement.

### LE PROPRIÉTAIRE PEUT-IL RETENIR DES SOMMES SUR LE DÉPÔT DE GARANTIE ?



Le dépôt de garantie, faussement appelé « chèque de caution », correspond à la somme d'argent versée par le locataire à la conclusion du contrat de bail pour garantir l'exécution de ses obligations locatives et répondre des potentielles futures dégradations de son fait. Ce dépôt ne peut être supérieur à un mois de loyer pour un logement vide, et deux mois de loyer pour un logement meublé.

La vétusté du logement ne peut pas être imputée au preneur. En revanche, lorsque des dégradations ne résultant pas de la vétusté sont constatées, le bailleur peut effectuer une retenue de sommes sur le dépôt de garantie. Le locataire n'est tenu que de réparer les dégradations intervenues pendant la location du fait de sa négligence, volontaire ou non.

Pour opérer une retenue sur le dépôt de garantie, le bailleur devra obligatoirement présenter des justificatifs de ces sommes. Lorsqu'aucune somme n'est retenue par le bailleur, ce dernier doit restituer le dépôt de garantie dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire. Il aura deux mois s'il doit calculer des charges, ou s'il relève des anomalies, des dégradations ou des sommes impayées.