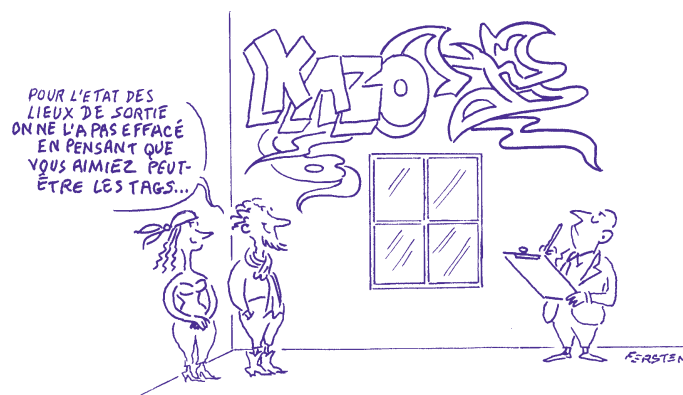


# L'état des lieux



## ■ QU'EST-CE QU'UN ÉTAT DES LIEUX ?

Il n'existe pas de définition de l'état des lieux. On s'accorde à dire qu'il s'agit de la transcription écrite d'une **photographie d'un endroit à un instant donné**. Cela suppose qu'elle soit objective.

## ■ QUE CONTIENT-IL ? À QUOI SERT-IL ?

En sus de l'état général, l'état des lieux doit contenir une description précise :

- ▲ de la désignation des lieux (description de chaque pièce, cave, grenier, etc.) ;
- ▲ des matériaux et des supports (la peinture est un matériau, la fenêtre est le support - La peinture peut être écaillée mais le support, c'est-à-dire la fenêtre, en bon état) ;
- ▲ des éléments d'équipements loués (ils doivent être mentionnés dans le bail et pas seulement dans l'état des lieux).

Comme l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie doit être une photographie objective de l'état des biens loués, après occupation.

Il va être comparé à l'état des lieux d'entrée s'il existe, d'où l'importance de bien relever le maximum d'informations.

L'état des lieux de sortie, comme celui d'entrée, doit être établi contradictoirement (ou par huissier).



## ■ QUAND DOIT-ON L'ÉTABLIR ?

Avant l'emménagement et après le déménagement.

L'état des lieux de sortie, comme son nom l'indique, est établi à la sortie du locataire qui doit normalement être **concomitante** avec la **restitution des clés** et la **fin du bail**.

## ■ QUELLE DOIT ÊTRE SA FORME ?

- ▲ L'état des lieux est dressé par **écrit**.
- ▲ Il doit être établi contradictoirement, entre le propriétaire - ou son représentant - et le locataire.
- ▲ Il peut également être fait par huissier.

## ■ QUE SE PASSE-T-IL S'IL N'Y A PAS EU D'ÉTAT DES LIEUX À L'ENTRÉE ?

Le principe  
Quelque soit le régime locatif, l'article 1731 du Code civil énonce que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Application  
Pour les baux soumis à l'article 3 de la loi de 1989, il est prévu qu'un état des lieux est joint au contrat. Pour les autres baux, à défaut d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu les locaux en bon état et il devra les rendre de même.

