



# Recommandations et précisions de la Commission Nationale de Concertation relatives à l'état des lieux

## ◆ Préambule



Les états des lieux réalisés à l'entrée et à la sortie dans le logement sont souvent sujets à conflits au sein des Commissions Départementales de Conciliation et des tribunaux.

Ce document, élaboré par les organisations représentant les locataires et celles représentant les bailleurs au sein de la Commission Nationale de Concertation\* a pour but de simplifier les rapports entre bailleurs et locataires.

Il rappelle succinctement les droits et devoirs des bailleurs et des locataires selon les dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Les définitions qui suivent n'ont pas de valeur juridique. Ce sont des recommandations qui ressortent des bonnes conduites qui peuvent être pratiquées afin d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires.

## ◆ Pré-état des lieux



Le pré-état des lieux, appelé également " visite conseil " est un constat de l'état des lieux effectué à titre purement indicatif, avant l'établissement de l'état des lieux final lors de la restitution des locaux par le locataire. Il a uniquement pour but d'informer le locataire sur les réparations, les remises en état, les remplacements d'éléments, et les prestations d'entretien à entreprendre dans le logement et le coût éventuel des travaux des réparations locatives, fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987, qui resteraient à sa charge lors de son départ du logement.

Le pré-état des lieux n'est pas obligatoire et n'a pas de valeur contractuelle ; il n'est pas signé par les parties au contrat de bail et ne repose sur aucun texte législatif ou réglementaire.

Il est souvent proposé dans le secteur HLM et SEM mais très peu utilisé dans le secteur privé.

Élément de dialogue entre les parties, le pré-état des lieux n'est pas nécessairement matérialisé par un écrit. Néanmoins, dans toute la mesure du possible, il est

souhaitable qu'un rapport écrit soit élaboré à l'issue de la visite conseil. Un double est alors remis au locataire. Une évaluation approximative sur les coûts peut être donnée à cette occasion. Il permet souvent d'éviter de nombreux conflits et doit être réalisé sur la base de l'état des lieux d'entrée de façon à ne pas faire supporter au locataire des réparations qui ne lui incomberaient pas.

Il est recommandé que le pré-état des lieux soit proposé et effectué le plus tôt possible après réception du congé de façon à ce que le locataire ait le temps d'effectuer, par lui-même ou par les entreprises qu'il aura choisies, les travaux de réparations locatives nécessaires qui seront éventuellement à sa charge (c'est-à-dire les réparations, les remises en état, les remplacements d'éléments et les prestations d'entretien).

Il est également préférable que la visite-conseil et l'état des lieux final soient réalisés par le même préposé du bailleur, de façon à éviter des positions divergentes du bailleur entre le pré-état des lieux et l'état des lieux final.

## ◆ État des lieux d'entrée et de sortie



Lors de l'entrée dans les lieux et de la sortie du logement, le bailleur et le locataire doivent obligatoirement effectuer un état des lieux d'entrée et de sortie comme indiqué par l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Ils doivent être effectués contradictoirement entre les deux parties.

Si le propriétaire refuse de dresser l'état des lieux, il devra faire la preuve que les dégradations qu'il invoque, le cas échéant, en fin de bail, sont dues à la faute du locataire.

Si le locataire s'oppose, à son entrée dans le logement, à l'établissement de l'état des lieux, le propriétaire, en cas de litige, pourra se prévaloir de le lui avoir remis en bon état.

Si par négligence du propriétaire et du locataire aucun état des lieux n'est dressé au début de la location, le locataire sera également présumé avoir reçu le logement en bon état.

\* Article 41. Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Ils doivent être rédigés le plus précisément possible puisque ce sont les seuls documents ayant une valeur juridique. Ils doivent être réalisés dans des locaux vides. Afin d'améliorer les rapports bailleurs / locataires, il est préférable d'inscrire les remarques émanant des états des lieux d'entrée et de sortie sur un document de même composition.

Lors de la première période de chauffe, le locataire dispose d'un mois pour indiquer au bailleur les éventuels dysfonctionnements des éléments de chauffage.

Il est donné la possibilité de faire appel à un huissier de justice qui sera mandaté par la partie la plus diligente aux

frais répartis, par moitié, entre les parties. Le recours à l'huissier de justice ne se justifie pas lorsque les deux parties s'entendent contradictoirement pour effectuer l'état des lieux.

L'utilisation d'une tierce personne (société spécialisée dans les états des lieux, par exemple), souvent employée par les agences immobilières, ne peut être à la charge, par moitié, entre le locataire et son bailleur lorsque la demande émane uniquement du bailleur. Il en va de même lorsque l'une des parties charge un huissier de la représenter à l'état des lieux.

## ◆ Usage et vétusté

Il n'y a pas de définition légale ou réglementaire de la vétusté ; celle-ci est laissée à l'appréciation souveraine du juge du fond, compte tenu de l'élément considéré, et de la durée d'occupation.

Définitions :

- Vétusté : état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué l'immeuble ou le logement. Elle est la conséquence de l'usage normal de la chose louée; elle est à la charge du bailleur.
- Usage normal de la chose louée : logement n'ayant pas subi de dégradations volontaires ou accidentelles, ayant été entretenu correctement et

dont les éléments subissent une altération physique normale et naturelle dans le temps. Il correspond aussi à un usage de la chose conforme à sa destination.

- Usage anormal de la chose louée : logement ayant subi des dégradations volontaires ou accidentelles soit à un instant précis, soit dans le temps, par négligence ou défaut d'entretien. C'est aussi celui qui n'est pas conforme à sa destination.

Le locataire prend à sa charge les réparations locatives telles que définies à l'article 1er du décret 87-712 du 26 août 1987 (travaux d'entretien courant, menues réparations...). Il est légalement tenu de s'assurer et de signaler au bailleur tout dommage, dès qu'il le constate.

## ◆ Grille de vétusté

L'élaboration d'une grille de vétusté a pour but de définir les modalités de prise en compte éventuelle de la vétusté dans l'évaluation de la réparation locative, de donner, pour les seuls besoins de cette évaluation, une durée de vie théorique des matériaux et équipements susceptibles de subir une vétusté, et de coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives.

Il n'existe pas de textes réglementaires sur les grilles de vétusté et aucune grille officielle n'a été élaborée. Cependant, certains bailleurs ont leur propre grille de vétusté. Les durées de vie des éléments composant le logement ne sont pas non plus les mêmes en fonction des grilles élaborées. Par exemple, certaines ne comptent pas de quote-part résiduelle restant à la charge du locataire alors que d'autres, au contraire, considèrent qu'une part

résiduelle doit être laissée à sa charge, quelque soit l'âge de l'élément.

Les parties ont la possibilité d'annexer au contrat de location, une grille de vétusté lui donnant ainsi une valeur contractuelle.

Le locataire est exonéré de son obligation à réparations locatives si ces réparations sont en réalité occasionnées par vétusté, par malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Des accords collectifs peuvent être négociés entre un et plusieurs bailleurs et les associations de locataires selon les dispositions de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986. Les signataires s'engagent à leur donner une large diffusion.

## ◆ Franchise

Période durant laquelle les équipements du bien loué ne subissent pas d'altération.

Certains équipements, dans le cadre de leur usage normal (un lavabo, par exemple), ne subissent pas d'altération physique sensible pendant leurs premières années de fonctionnement. Une franchise ou " période de neutralisation " peut être appliquée sur le coût du remplacement à l'identique. En cas de franchise, les coefficients d'abattement pour vétusté ne sont mis en œuvre qu'au-delà de cette période.

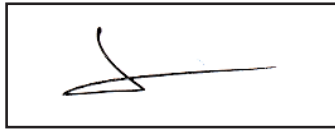
La franchise est donc la période pendant laquelle il n'est pas appliqué d'abattement pour vétusté en début de vie théorique des matériaux ou équipements constituant les éléments du logement.

Il n'existe pas de textes réglementaires sur l'application d'une franchise, mais certaines grilles de vétusté négociées entre bailleurs et associations de locataires en appliquent une.



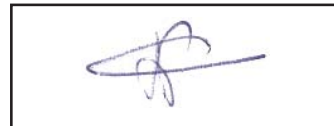
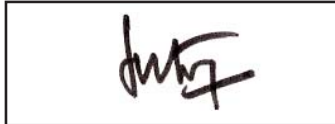
**Pour les organisations nationales représentant les bailleurs**

Fédération des sociétés d'économie mixte



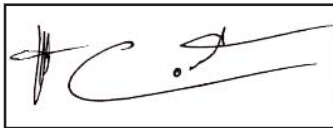
Icade

Les entreprises sociales pour l'habitat



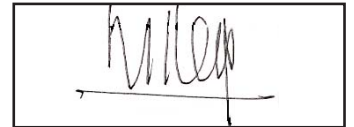
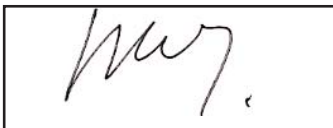
Fédération nationale des offices d'HLM

Association des propriétaires sociaux



**A. P. S.**  
ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES SOCIAUX

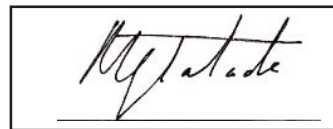
Union nationale de la propriété immobilière



Fédération des sociétés immobilières et foncières

**Pour les organisations représentant les gestionnaires**

Fédération nationale de l'immobilier



Union nationale de l'immobilier

Syndicat national des professionnels immobiliers

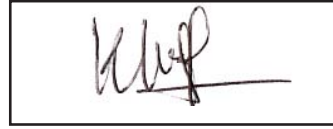


**CNAB**

Confédération nationale  
des administrateurs de biens

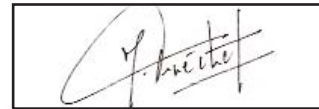
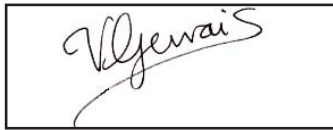
Pour les organisations nationales représentant les locataires

Confédération nationale du logement



Confédération syndicale des familles

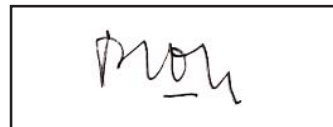
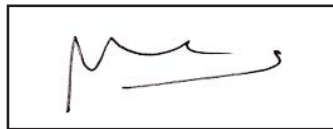
Association Force Ouvrière Consommateurs



Confédération générale du logement

Au titre des personnes qualifiées

Union nationale des associations familiales



Union sociale pour l'habitat

La présidente de la Commission nationale de concertation

