

Etat des lieux

Post#233; par:

Publiée le : 06/07/2009 16:00:00

[1 - État des lieux : Synthèse](#) [2 - Définition](#) [3 - A quel moment établir un état des lieux ?](#) [4 - Comment établir un état des lieux ?](#) [5 - Coût de l'état des lieux ?](#)



o lors de l'entrée dans les lieux : il permet de s'assurer que le propriétaire met à votre disposition un logement en bon état d'usage et de réparations, comme le lui impose la loi du 6 juillet 1989. Pour éviter toute difficulté, il est préférable que l'état des lieux soit établi avant que vous n'installiez vos meubles dans le logement, ou dans les jours qui suivent immédiatement cette installation. L'état des lieux d'entrée vise aussi à vous permettre de faire valoir, le cas échéant, les défauts du logement ou de ses équipements qui préexistaient à votre arrivée. Ainsi, même s'ils ne sont pas réparés par le bailleur dans les premiers temps de votre occupation, ils ne pourront être considérés comme des dégradations de votre part ou vous être imputés au moment de votre départ.

o lors de votre départ du logement : il permet au propriétaire, par comparaison avec celui établi à l'entrée dans les lieux, de déterminer quelles sont les dégradations que vous avez causées au logement. Il doit cependant prendre en compte les effets de la vétusté qui ne peuvent en aucun cas vous être imputés. Ces dégradations peuvent provenir de faute d'entretien, accident, mauvais usage des locaux ou des équipements, manquements à votre devoir d'entretien... Après interprétation, il permettra au propriétaire de déterminer les travaux de remise en état qui devront éventuellement rester à votre charge. Le coût pourra en être retenu sur le dépôt de garantie.

Dans une location, l'état des lieux d'entrée est établi essentiellement dans l'intérêt du locataire. En effet, le Code civil prévoit 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 preuve contraire. A contrario, l'état des lieux de sortie est établi dans l'intérêt du propriétaire. A défaut, le logement sera réputé avoir été restitué sans dégradation ni défaut d'entretien. Il est toujours possible d'apporter la preuve du contraire, mais ce n'est pas forcément facile et il faut la plupart du temps en passer par une expertise judiciaire coûteuse.