



**Etat des lieux: des clefs
pour bien faire.**

**Les Rendez-vous de l'UNPI.
Jeudi 24 Mai 2018.**

Qu'est ce qu'un état des lieux?

- **Un constat amiable écrit:**
 - Décrivant en détail, à l'entrée et à la sortie, l'état du logement et de ses équipements, pièce par pièce.

Qu'est ce qu'un état des lieux?

➤ Un transfert de responsabilité.

- Sert de justificatif pour résilier l'assurance du locataire.
- Permet le relevé des compteurs individuels.

Qu'est ce qu'un état des lieux?

➤ Une preuve:

- De la présence ou de l'absence d'équipements.
- De l'état de l'ensemble des biens confiés en location.
- Des consommations en eau, chauffage ou électricité.
- De la remise des clefs.

Utilité de l'état des lieux.

- Témoigne de la remise des clefs.
- Permet de rechercher les responsabilités en cas de dégradations.
- Etablir un inventaire des équipements.
- Permet d'établir les décomptes de charges.
- Point de départ des délais de restitution de dépôt de garantie.
- Permet de récupérer les nouvelles coordonnées du locataire.

Quand faire l'état des lieux?

- **Peut se faire après le début du bail ou avant la fin du préavis:**
 - L'état des lieux est indépendant des dates du contrat.
 - L'état des lieux de sortie ne met pas fin au contrat.

Fixer la date.

- La majeure partie des cas: RDV informel.
- Privilégier une confirmation de rendez-vous par mail.
- En absence de réponse du locataire: l'informer par LRAR de la date et de l'heure que vous avez choisi.
- En cas d'indisponibilité du locataire, faire intervenir un huissier.

Qui fait l'état des lieux?

➤ **Contradictoire :**

- Les deux parties doivent y participer.
- En cas de refus d'une des parties, la charge de la preuve lui incombe.

Qui fait l'état des lieux?

- Le propriétaire ou son représentant.
- Le Locataire ou son représentant.
- En cas de litige: un huissier de justice.

En cas d'absence d'état des lieux

➤ A l'entrée:

- Si le locataire ou les deux parties s'y opposent, le locataire aura à prouver du mauvais état du local à son entrée.
- Si le propriétaire s'oppose à l'établissement de l'EDL, il aura à prouver le bon état du local.

En cas d'absence d'état des lieux

➤ **A la sortie:**

- Si le propriétaire s'oppose à l'établissement de l'EDL, le local est réputé reçu en bon état.
- Si le locataire ou les deux parties s'y opposent, le recours à l'huissier est obligatoire.

La forme de l'état des lieux.

- **Définie par le décret du 30 Mars 2016:**
 - Un document unique (entrée sortie).
 - ou deux documents similaires.
 - Fait sur support papier ou numérique.
 - En deux exemplaires.

Le contenu.

- Le type et la date d'établissement de l'état des lieux.
- La localisation du logement.

Le contenu.

- Dénomination des parties (locataire, bailleur) et le domicile ou le siège social du bailleur, la nouvelle adresse du locataire à la sortie.
- Le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Le contenu.

- Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie.
- Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun.

Le contenu.

- **Description précise** de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement.

- En cas de litige:
 - Les conciliateurs, juges etc ne connaissent pas votre logement.
 - Le logement peut être reloué, les réparations effectuées au moment du règlement du litige.

- Imaginez que vous lisez l'état des lieux sans avoir visité le local.

Le contenu.

- Il peut être complété d'observations ou de réserves.
 - Des deux parties!!!
 - Ex: en l'absence d'électricité les équipements électriques n'ont pas pu être testés.
- Illustré d'images: photos ou schémas.

Le contenu.

- La signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Faire un état des lieux.

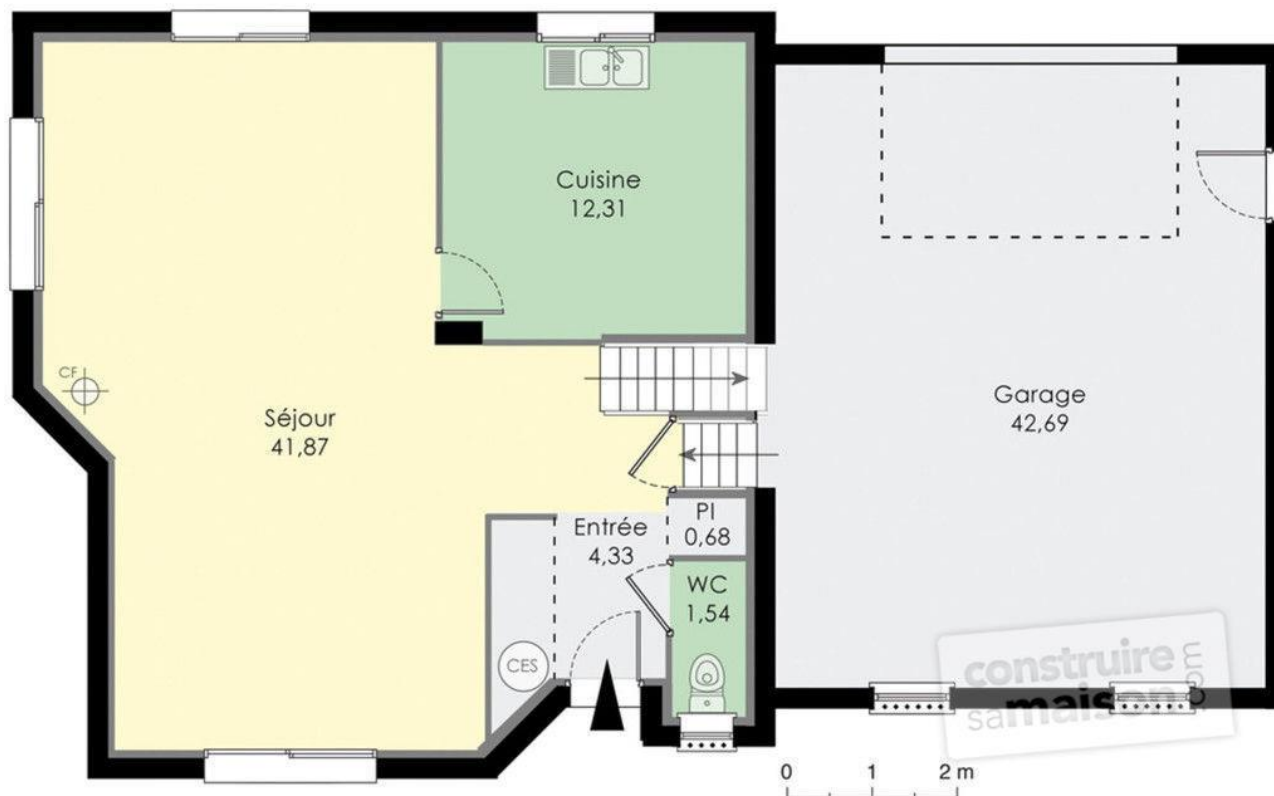
- Etre précis sur la nature des matériaux et équipements:
 - En cas de dégâts pendant la location, le locataire peut effectuer les réparation par lui-même ou les faire faire avant de rendre le local. Risque de réparations au moindre coût.
 - Ex: Double vitrage remplacé par du simple, porte blindée par porte « standard ».
- Etre précis sur les équipements:
 - Ex: Portail volé.
- N'oubliez pas le jardin !!! Les arbres, haies sont également votre propriété.

Faire un état des lieux.

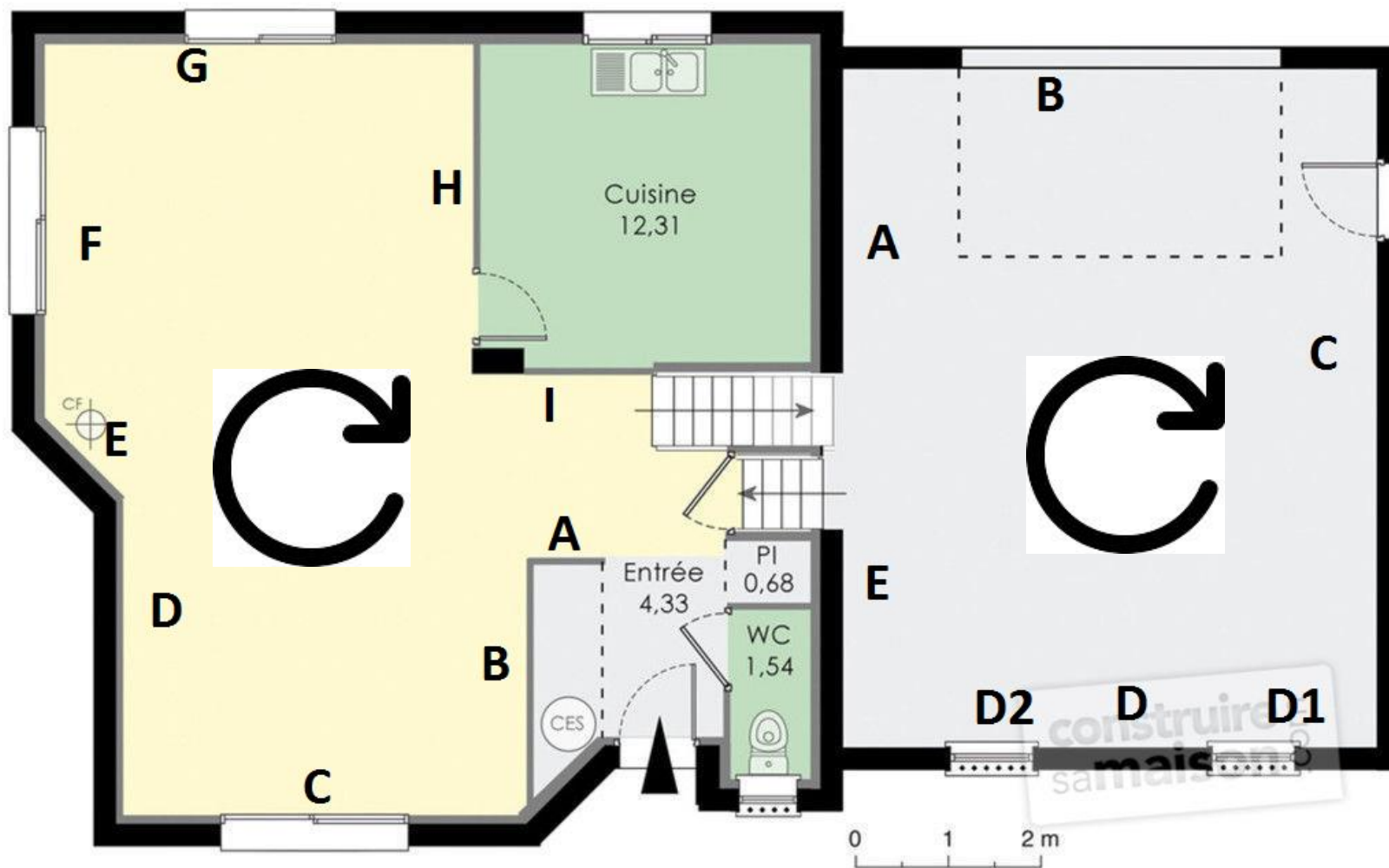
- Etre précis sur les dégradations constatées:
 - Sur la nature des défauts constatés.
 - Sur l'importance des défauts constatés (donnez des dimensions).
 - Sur l'emplacement des défauts constatés (évitez toute discussion).

Une méthode pour se repérer.

- Comment situer des défauts dans le séjour? Une fenêtre cassée dans le garage?



Une méthode pour se repérer.



Corriger un état des lieux.

- **Le locataire a dix jours pour demander à apporter une modification à l'état des lieux d'entrée.**
- **Le locataire dispose d'un mois après la mise en chauffe pour reporter des défauts sur le système de chauffage.**
- **Difficultés pour contester un état des lieux de sortie.**

Après l'état des lieux.

- Vous disposez de 1 mois si l'état des lieux est conforme.
- 2 mois sinon.
- **Attention: pénalité de 10 % d'un mois de loyer hors charges par mois de retard entamé.**

Lister les dégradations

- **Entretien non effectué:** Ménage / Jardinage.
- **Réparations locatives non effectuées.**
 - Changement d'ampoules.
 - Joints.
 - Charnières.
 - Entretien du jardin...
- **Dégradations.**
 - Ex: vasque cassée, plan de travail abîmé.

Chiffrer les dégradations

- **Les retenues sur dépôt de garantie doivent être justifiées:**
 - Sur facture.
 - Sur devis.
 - Au temps passé.

- **Cas des réparations autres que locatives:**
 - L'application d'une grille de vétusté est recommandée.

Chiffrer les dégradations

LIBELLES	DUREE DE VIE THEORIQUE (en année)	PERIODE DE NEUTRALISATION (en année)	PERIODE D'APPLICATION DES ABATTEMENTS (en année)	TAUX DE VETUSTE (par an)
<i>PEINTURE/ REVETEMENTS MURAUX</i>				
Murs Papiers peints	9	1	8	11,25
Murs Peinture	9	1	8	11,25
Plafond Peinture	9	1	8	11,25
Plafond Entoilage	9	1	8	11,25
Murs Entoilage	9	1	8	11,25
Porte Peinture	9	1	8	11,25
Fenêtre Peinture	9	1	8	11,25
Plinthes Peinture	9	1	8	11,25
Coffre de volet roulant Peinture	9	1	8	11,25
Radiateur Peinture	9	1	8	11,25
Tuyauterie Peinture	9	1	8	11,25
Faïence murale	25	5	20	4,5
<i>REVETEMENTS DE SOL</i>				
Dalles PVC	15	3	12	7,5
Lés PVC	15	3	12	7,5
Reprise de parquet stratifié	15	3	12	7,5

Chiffrer les dégradations

- **Ex: Un carreau de faïence cassé posé il y a 15 ans:**
 - **Durée de vie théorique 25 ans.**
 - **Période de neutralisation: 5 ans.**
 - **Taux de vétusté annuelle: 4,5 %**
 - **Abattement pour vétusté: 45 %**

- **Le locataire aura à sa charge 55 % de la facture / du devis.**

Chiffrer les dégradations

- **Evaluer sont temps de travail:**
 - **Notez les heures passées au ménage / bricolage / jardinage.**
- **Vous pouvez valoriser à hauteur de 15 €/h, le temps passé à la remise en état.**

Obtenir réparation.

- **Calcul des retenues sur dépôt de garantie:**
 - + Montant des dégradations pondéré.
 - + Montant des impayés.
 - + / - régularisation des charges.
 - + Heures de ménage / jardinage / bricolage.

Quelques conseils.

➤ Avant l'état des lieux:

- **Préparez un format pour votre local reprenant chaque pièce, citant chaque revêtement, chaque matériaux utilisés:**
 - Dans l'idéal les dates de rénovation des différent(e)s : équipements, pièce...
 - Le travail est fastidieux la première fois mais permet un gain de temps à chaque état des lieux .
- **Proposez une pré-visitte à vos locataires:**
 - Informez les rapidement des retenues possibles du fait des dégradations.

Quelques conseils.

➤ Pendant l'état des lieux:

- Prenez une lampe de poche / un mètre.
- Prenez votre temps à l'entrée comme à la sortie.
- Ouvrez chaque fenêtre / porte / placard.
- Actionnez tout interrupteur.
- Faîtes couler chaque robinet.
- Prenez des photos de chaque dégradation.

Quelques conseils.

➤ **Après l'état des lieux:**

- Ne perdez pas de temps pour justifier des retenues auprès du locataire.
- Mettez à jour votre format d'état des lieux.

Questions.

➤ **Prochaine réunion:**

Jeudi 7 juin 2018,

**Sélection du locataire et précautions à la rédaction
d'un bail.**