



L'établissement de l'état des lieux et prise en compte de la vétusté

L'état des lieux d'un logement loué à titre de résidence principale, vide ou meublé, doit être établi contradictoirement lors de la remise et de la restitution des clés afin d'être joint au contrat de location.

Depuis le 1^{er} juin 2016, de nouvelles dispositions fixent les modalités d'établissement de ces états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que les modalités de prise en compte de la vétusté.

Modalité d'établissement de l'état des lieux :

L'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements à usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

➤ Règles de forme

Sous forme papier ou électronique, il doit s'agir soit d'un document unique, soit de deux documents distincts ayant une forme similaire pour permettre la comparaison entre l'état du logement à l'entrée dans les lieux du locataire et à sa sortie. Il est remis à chaque partie ou à leur mandataire, en main propre ou par voie électronique.

➤ Mentions obligatoires à l'état des lieux d'entrée et de sortie du logement

- son type (s'il s'agit d'un état des lieux d'entrée ou de sortie) ;
- sa date d'établissement ;
- la localisation du logement ;
- le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;
- le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- le cas échéant, 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 ;
- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images (photos) ;
- la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

➤ Mentions complémentaires à l'état des lieux de sortie du logement

- l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée ;
- éventuellement, les évolutions constatées de l'état de chaque pièce et parties du logement depuis l'état des lieux d'entrée.

Modalités de prise en compte de la vétusté :

La vétusté, définie pour la première fois comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement », peut désormais être prise en compte pour déterminer les obligations du locataire quant à la remise en état du logement au moment du départ. La grille doit définir au minimum, pour les équipements et matériaux du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire. Les parties peuvent se référer à une grille de vétusté choisie parmi celles utilisées par les bailleurs sociaux.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 /Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Plus d'informations et de nombreuses permanences en Isère, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers.

Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.