

2008







ETAT DES LIEUX LOCATIFS



Aadéna Bordeaux

AQUITANIA DIAGNOSTICS

01/08/2008

-  [Le contexte](#)
-  [Que dit la loi ?](#)
-  [Méthodologie de diagnostic](#)
-  [Réglementation en vigueur](#)

Le contexte

Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire. C'est après comparaison des deux états des lieux que le propriétaire restitue ou pas au locataire son dépôt de garantie.

L'état des lieux doit être établi contradictoirement par les deux parties.

Quand établir l'état des lieux :

- le premier au début de la location : à la remise des clés au locataire, avant qu'il y installe ses meubles.
- le second à la fin de la location, lorsque le logement est vide : au moment de la restitution des clés au propriétaire.

Que dit la loi ?

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tend à améliorer les rapports locatifs (elle modifie la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Concernant l'état des lieux locatif, le Code Civil nous dit :

Article 1730 - « S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il la reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ».

Article 1731 -« 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 ».

Méthodologie de diagnostic :

L'état des lieux est constaté par écrit, sur un formulaire étudié spécifiquement. Il est signé et daté du propriétaire (ou de son mandataire) et du locataire, et il est établi en autant d'exemplaires que de personnes intéressées au contrat.

Il est détaillé très minutieusement pièce par pièce, du sol au plafond, les équipements tels que placards, cheminées, éléments de chauffage... sont pris en compte. ex : état du papier peint, du parquet des plafonds, des huisseries, portes, fenêtres, de l'installation électrique, chauffage, des sanitaires...

