



## La procédure de l'état des lieux

→ Lors de la mise en location d'un logement ou du départ du locataire, un état des lieux doit être établi afin de relater l'état de l'habitation et de ses équipements. A cette occasion, une pratique s'installe fréquemment. Dans un souci d'efficacité et de rapidité, il arrive que les propriétaires-bailleurs comme les locataires réalisent un état des lieux d'entrée ou de sortie en l'absence de l'autre partie. En effet, il est devenu ordinaire de remplir un état des lieux chez soi et de le confronter plus tardivement à son double.

Cette pratique, souvent source de contestations entre locataires et bailleurs, se montre contraire à la loi.

En effet, la loi dispose qu'« (...) un état des lieux est établi .....en autant d'exemplaires que de parties **lors de la remise et de la restitution des clefs**. Il est établi **contradictoirement** et **amicalement** par les parties ou un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location »

**Par cette disposition, la loi du 6 juillet 1989 pose plusieurs principes :**

- 1- L'état des lieux est dressé **lors de la remise et de la restitution des clefs** : ainsi, et à des fins de preuves, l'état des lieux ne saurait être établi plusieurs jours avant la remise des clefs ou plusieurs jours après la restitution des clefs.
- 2- L'état des lieux est dressé **contradictoirement** : ainsi, la loi exige que l'état des lieux soit dressé en présence des parties à savoir locataires et bailleurs ou de leurs représentants ;
- 3- L'état des lieux est dressé **amicalement** : à savoir, en dehors de toute procédure contentieuse (procédure judiciaire).

Si le locataire ou le bailleur ne souhaite pas se soumettre à ces conditions, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat ;

Un état des lieux qui ne serait pas établi dans le respect de ces conditions se trouverait inopposable à l'autre partie. Il s'agirait tout au plus d'un simple état descriptif du logement et n'aurait pas d'effet à l'égard de la partie non signataire.