



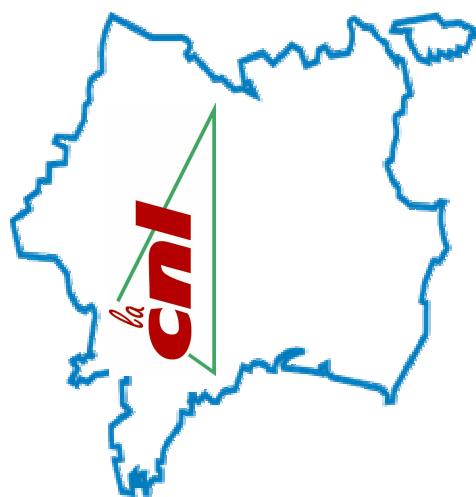
Confédération Nationale du Logement

Depuis plus de 80 ans
partout en France
au service des locataires
des accédants à la propriété
et des consommateurs

Vous informe

Vous conseille

Vous aide à vous défendre



L'ETAT DES LIEUX

Plus fort avec la C.N.L.,
je défends le droit au logement pour tous

Plus fort avec la C.N.L.,
nous défendons
notre pouvoir d'achat

Plus fort avec la C.N.L.,
pour mieux vivre

Plus fort avec la C.N.L.,
pour de nouveaux droits
des locataires

Plus fort avec la C.N.L.,
pour un véritable service public
du logement

Plus fort avec la C.N.L.,
pour une vraie politique sociale
du logement

Nous sommes la première association de défense du logement et de la consommation en France.

Nos moyens financiers sont :
➡ les cotisations de nos adhérents (80%)
➡ Les subventions au titre de la consommation et du logement (20%)
➡ Les souscriptions

Adresse de votre contact local

8, rue Mériel - BP119
93104 MONTRÉUIL CEDEX
Tél : 01.48.57.04.64 - Fax : 01 48.57.28.16
E-mail : cnl@lacnl.com
Internet : www.lacnl.com

Qu'est ce qu'un état des lieux ?

L'état des lieux est un document établi entre le locataire et le propriétaire (ou son représentant), lorsque vous prenez possession du logement et lorsque vous le quittez. Il s'agit d'une annexe au contrat de location (bail), qui doit être établi en deux exemplaires (une pour chaque partie) et doit être conservé pendant toute la durée de la location.

Pourquoi établir un état des lieux ?

Bien qu'il soit obligatoire, l'état des lieux est souvent considéré comme un élément accessoire, voire superflu, auquel on ne prête pas l'attention qu'il faudrait. Or, c'est de l'absence de l'état des lieux, ou d'un état des lieux rédigé à la « va-vite » que naissent une bonne part des conflits entre locataires et propriétaires.

Un état des lieux doit être établi :

- ♦ 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 réalisé avant l'installation de vos meubles dans le logement.

- ♦ Lors de votre départ du logement ; il permet, par comparaison avec celui établi à l'entrée dans les lieux, de déterminer quels sont les travaux de remise en état qui devront éventuellement rester à votre charge, et dont le coût pourra être imputé sur votre dépôt de garantie.

Comment établir un état un des lieux ?

L'état des lieux doit être établi de manière contradictoire, c'est-à-dire en présence du locataire et du propriétaire (ou son représentant). A défaut d'être établi entre le bailleur et le locataire, l'état des lieux peut être établi par l'huisser à l'initiative de la partie la plus diligente.

L'huisser choisi pour établir l'état des lieux doit convoquer les deux parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les honoraires de l'huisser, qui sont tarifiés, sont alors partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

Que faire en cas de litige avec votre bailleur ?

Les litiges relatifs à l'état des lieux peuvent être portés devant la Commission Départementale de Conciliation.

Adressez-vous à la fédération CNL du département où vous êtes locataire, celle-ci vous indiquera la démarche à suivre pour saisir la Commission et vous aidera à préparer votre dossier.

Conseils de la CNL

- ♦ Si l'état des lieux a été établi en dehors de la période de chauffe, vous pouvez exiger, pendant le premier mois de cette période, que cet état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage (radiateurs, chaudière, ...).
- ♦ Dans une location, c'est surtout le locataire qui a intérêt à exiger qu'un état des lieux soit établi, puisqu'il au terme de la loi :
- ♦ si c'est lui qui s'oppose à l'établissement d'un état des lieux, il sera présumé avoir reçu le logement en bon état. Si le logement était en réalité en mauvais état, il devra en apporter la preuve, ce qui est souvent difficile à faire ;
- ♦ si c'est le propriétaire qui refuse d'établir un état des lieux lors de l'entrée dans le logement, c'est lui qui sera pénalisé. Il devra faire la preuve que le locataire est responsable des dégradations qu'il invoque.
- ♦ Eviter les termes approximatifs (de type "bon état général") dès qu'ils ne rendent plus compte de la réalité : un seul robinet qui fuit et il devient impossible d'évoquer une plomberie "en bon état".
- ♦ Mettez-vous bien d'accord sur ce qui relève de l'usure normale ou "vêtuisté" (comme une moquette fatiguée) de ce qui relève d'un mauvais entretien (comme une moquette brûlée par des mégots). Dans ce dernier cas, le locataire est responsable et devra supporter les frais de remise en état.
- ♦ Même si l'entretien courant du logement est à la charge du locataire, vous devez vous assurer que tous les équipements fonctionnent lors de l'entrée dans les lieux : joints, prises électriques, fusibles, etc.
- ♦ Il doit décrire le logement donné en location, pièce par pièce, du sol au plafond, y compris les éléments d'équipements, placards, penderies, cheminées,...
- ♦ Il est également préférable de faire un relevé des compteurs, et, si l'électricité est coupée, d'émettre des réserves sur le fonctionnement des appareils électriques, jusqu'à ce que vous puissiez les essayer.