

COMMENT RÉUSSIR UN ÉTAT DES LIEUX SANS LITIGE

Cette notice a pour objectif de permettre au bailleur de réaliser un état des lieux conforme à la loi, clair, précis et opposable, afin de limiter au maximum les risques de contestation ou de litige en fin de location. Elle accompagne la matrice d'état des lieux fournie dans le pack et doit être lue avant toute réalisation.

1. PRINCIPES JURIDIQUES À CONNAÎTRE

- L'état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement.
- Il est régi par l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.
- Il est annexé au contrat de location.
- Il sert de référence pour comparer l'état du logement à la sortie.

2. AVANT L'ÉTAT DES LIEUX

- Prévoir suffisamment de temps (au moins 1h).
- Venir avec la matrice imprimée ou sur tablette.
- S'assurer que le logement est vide, propre et accessible.
- Préparer un appareil photo ou smartphone chargé.
- Vérifier le bon fonctionnement des équipements.

3. COMMENT DÉCRIRE L'ÉTAT DU LOGEMENT

- Décrire de manière factuelle, observable et précise.
- Éviter les mentions vagues ou subjectives (ex : "bon état").
- Préciser la localisation exacte des défauts.
- Mentionner tous les défauts, même mineurs.
- Ne jamais laisser de case vide.

4. PHOTOGRAPHIES : BONNES PRATIQUES

- Prendre des photographies nettes et datées.
- Photographier chaque pièce dans son ensemble.
- Photographier les défauts mentionnés dans l'état des lieux.
- Conserver les photos avec le document.
- Joindre les photos en annexe si possible.

5. DROIT DU LOCATAIRE À COMPLÉTER L'ÉTAT DES LIEUX

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire dispose d'un droit légal de demander la modification ou l'ajout de mentions à l'état des lieux d'entrée après la remise des clés.

- Délai général : 10 jours calendaires à compter de la remise des clés.
- Délai spécifique pour les éléments de chauffage : 1 mois.
- Ce droit concerne uniquement l'état des lieux d'entrée.
- Toute demande doit être formulée dans les délais légaux.

6. SIGNATURES, RÉSERVES ET FINALISATION

- Relire intégralement le document avant signature.
- Mentionner clairement les réserves éventuelles.
- Signer le document en présence des deux parties.
- Remettre un exemplaire signé à chaque partie.

7. ERREURS FRÉQUENTES À ÉVITER

- Réaliser l'état des lieux trop rapidement.
- Être imprécis ou approximatif.
- Oublier les photographies.
- Modifier le document après signature.
- Ignorer les délais légaux.

Un état des lieux rigoureux constitue la meilleure protection contre les litiges locatifs. Il sécurise la relation entre le bailleur et le locataire dès l'entrée dans les lieux.