



Ce qu'il faut retenir des lois, décrets concernant les États des lieux (EDL)

Objectif : Maitriser la législation en vigueur des États des lieux

Définitions :

- **Qu'est-ce qu'un état des lieux ? (EDL)**

Document détaillant l'état d'un logement et de ses équipements, établi à l'entrée et à la sortie du locataire.

- **À quoi sert un état des lieux ?**

Éviter les litiges concernant des dégradations ou réparations et justifier la restitution ou la retenue du dépôt de garantie.

- **Quand réalise-t-on un état des lieux ?**

À l'entrée (remise des clés) et à la sortie (restitution des clés) du locataire.

Législation en vigueur :

Code civil - 17 mars 1804 : Articles 1730 et 1731

Article 1730 : Le locataire doit restituer le logement dans l'état où il l'a reçu, sauf usure normale.

Article 1731 : Sans état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état.

Décret n°87-712 - 26 août 1987 : Réparations locatives apporte des précisions de la loi n°86-1290 du 23/12/86

Liste claire et précise des réparations à la charge du locataire, il constitue une référence incontournable lors des EDL, comme :

- Entretien courant (joints, luminaires, revêtements).
- Réparations liées à l'usage normal du logement.

Loi du 6 juillet 1989 (Loi Mermaz)

- **Article 3.2 : Rend l'EDL obligatoire à l'entrée et à la sortie. En cas de désaccord, un huissier peut intervenir.**
- **Article 6 : Droits et devoirs du propriétaire :**
 - Fournir un logement décent et sécurisé.
 - Entretenir le logement pour garantir son usage.
 - Respecter la tranquillité du locataire.
- **Article 7 : Droits et devoirs du locataire :**
 - Payer le loyer et les charges.
 - Utiliser le logement paisiblement et pour son usage prévu.
 - Entretenir le logement (réparations locatives) et le restituer en bon état.

Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) - 13 décembre 2000

Fixe les critères de décence, précisés et complétés par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 :

Logement sans danger pour la santé ou la sécurité.

Surface minimale de 9 m² et hauteur sous plafond de 2,20 m.

Équipements de base fonctionnels (chauffage, eau, électricité).

Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) - 24 mars 2014

- **L'EDL fait partie du corps même du bail**, ce n'est plus une annexe !
- Obligation d'établir un EDL contradictoire à l'entrée et à la sortie et signé par les 2 parties.
- Introduit la **notion de vétusté** et d'en tenir compte lors de la comparaison entre un EDLE et EDLS
- Encadrement des **frais pour l'EDL d'entrée** (plafonnés à 3 €/m²).
- Instauration **d'un délai de 10 jours** pour le locataire pour demander des modifications sur l'EDL d'entrée.
- Définie les **modalités** concernant le **Dépôt de Garantie** (1 mois de loyer hors charges ou 2 pour meublés) et délai de restitution (lou 2 mois)

Décret du 31 juillet 2015 : Logements meublés

- Liste les équipements obligatoires pour qu'un logement soit considéré comme meublé.

Décret du 30 mars 2016 : Mentions obligatoires dans un EDL

Formalise les contenus obligatoires :

- Date de réalisation.
- Identité des parties et/ou de leur représentant et adresse du logement.
- Description pièce par pièce et état des équipements.
- Relevés des compteurs et inventaire des clés.
- Signatures des deux parties.
- Encourage de signer une grille de vétusté à la signature du bail.

Dématérialisation des EDL :

- Autorisation de réaliser des EDL sur tablette ou tout autre support numérique : photos, signature électronique.

Objectif : Maitriser la réalisation d'un état des lieux

Qu'est-ce qu'un dépôt de garantie :

Un dépôt de garantie est une somme versée au début du bail.

À quoi sert le dépôt de garantie ?

Un dépôt de garantie sert à couvrir les impayés ou dégradations.

Dépôt de garantie et Caution

Le dépôt de garantie est une somme d'argent bloquée, tandis que la caution est un engagement à garantir les dettes locatives.

Les documents pouvant être récupérés lors des états des lieux

À l'entrée, récupérez assurance et procuration ; à la sortie, factures et procuration.

La vérification des équipements est une obligation légale

La vérification des équipements est une obligation légale pour garantir leur conformité et bon fonctionnement.

Savoir identifier les matériaux des éléments observés

Savoir identifier les matériaux permet de mieux évaluer l'état des éléments.

Les qualifications d'un logement

Les qualifications d'un logement définissent ses caractéristiques, son état et celui de ses éléments.

Les classifications d'un logement

La classification d'un logement repose sur le nombre de pièces principales et leur usage.