



C'est ma maison. Location : faire un état des lieux précis pour éviter les litiges

Les dégradations dans le logement sont le principal motif de litige entre le propriétaire et le locataire.

Audio: http://www.francetvinfo.fr/replay-radio/c-est-ma-maison/c-est-ma-maison-location-faire-un-etat-des-lieux-precis-pour-eviter-les-litiges_2190909.html



La précision de l'état des lieux fait à l'entrée et à la sortie du locataire évite bien des litiges. (GETTY IMAGES)
Réponses de Charlie Cailloux, juriste pour le site d'annonces immobilières PAP.fr .

Ne pas négliger l'état des lieux

Effectivement, les états des lieux d'entrée et de sortie sont essentiels car ils permettent de déterminer qui supporte les réparations en cours et à la fin de la location. La plupart des litiges portent d'ailleurs sur une retenue sur le dépôt de garantie que le locataire estime exagérée. Il faut donc réaliser l'état des lieux par écrit et en double exemplaire, au début et à la fin de la location et veiller à être le plus précis afin d'éviter les interprétations et les débats !



Sur quoi faut-il s'attarder lors de l'état des lieux ?

Un décret de l'année dernière a détaillé le contenu de l'état des lieux, mais franchement, il n'apporte pas grand-chose, il entérine plutôt la pratique. Il faut donc décrire précisément pour chaque pièce l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des portes et fenêtres, des prises électriques et interrupteurs, des meubles, etc. On ne doit pas se contenter des mentions "bon état" ou "mauvais état" mais indiquer le nombre de trous dans le mur par exemple ou pourquoi la peinture a jauni. Il faut également penser aux relevés de compteurs d'eau et d'électricité.

Peut-on faire des photos pour compléter l'état des lieux ?

Oui, c'est permis ! Mais attention : tout comme l'état des lieux, les photos papiers doivent être datées et signées par les deux parties. Pour les photos numériques, on peut les envoyer par mail simultanément à chacune des parties pour prouver leur date et qu'elles n'ont été retouchées. Quoiqu'il en soit, les photos ne se suffisent pas à elles-mêmes et servent seulement à illustrer l'état des lieux écrit.

Et si locataire et propriétaire ne sont pas d'accord ?

L'une ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier. Les frais sont partagés entre le bailleur et le locataire si les parties sont convoquées par courrier recommandé au moins 7 jours avant l'état des lieux. Comme c'est très contraignant, surtout en fin de location, le coût reste souvent à la charge de celui qui missionné l'huissier.

Quand le propriétaire peut-il retenir des sommes ?

Pour que les retenues soit incontestables, trois conditions doivent être remplies : d'abord, la dégradation doit figurer sur l'état des lieux de sortie. Deuxième condition : le montant de la retenue doit être justifié par un devis ou (idéalement) une facture. Et enfin, la retenue sur le dépôt de garantie doit prendre en compte la vétusté du bien, c'est-à-dire l'usure normale du temps.