

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #64

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

**État des lieux d'entrée :
et si celui-ci pouvait avoir un
impact sur le congé délivré par
le bailleur ?**



Le principal intérêt de l'état des lieux d'entrée aujourd'hui semble être de pouvoir servir de comparaison avec celui de sortie, en vue d'éviter ou permettre des [retenues sur le dépôt de garantie](#).

Il est communément établi que l'état des lieux d'entrée dure moins longtemps que celui de sortie, où le bailleur ou l'agence qui le représente sont bien plus précautionneux et vigilants au moindre détail.

Il est régulièrement relevé par les locataires l'impossibilité de faire porter certains détails à l'état des lieux d'entrée. Certains pensent alors, à tort, pouvoir compléter celui-ci par simple écrit dans le fameux [délai de 10 jours](#). Or l'état des lieux étant contradictoirement établi, il faut en réalité que le bailleur accepte les remarques du locataire par retour écrit, pour que ces ajouts soient annexés à l'état des lieux d'entrée.

Si le bailleur refuse, une saisine de la commission départementale de conciliation doit être engagée, ce qui semble assez peu souvent mis en application, les locataires se disant que de toute façon cela n'est pas une [réparation locative](#) et ne pourra donc pas leur être imputée à la sortie.

Mais si l'état des lieux d'entrée pouvait avoir un autre intérêt ?

La Cour de cassation a pu, il y a peu, se pencher sur la notion de congé pour travaux et l'impact de l'état du logement à l'entrée dans les lieux.

Celle-ci avait déjà pu, par le passé, poser un critère quant à ces congés : il est impératif que les travaux soient de **telle ampleur qu'ils ne puissent se faire en présence locataire**.

Elle pose ici un **second critère**, à savoir que le congé ne peut valablement être délivré pour travaux permettant de remédier à la non décence du logement, **si cette non décence était connue à l'entrée dans les lieux**.

Dans le cas présent, le congé était délivré car le logement était considéré comme impropre (pas d'arrêté indiqué – uniquement un jugement) à l'occupation, étant d'une superficie inférieure à 9m².

Le bailleur ayant été condamné pour cette non décence dimensionnelle (jugement), il a alors pu décider de donner congé au locataire, et invoque pour cela des travaux permettant de remédier à cette situation (agrandissement de la surface du bien loué).

Si dans le cas présent, la connaissance de la superficie lors de la mise en location (et possiblement le mensonge quant à celle-ci) est facile à prouver, puisque le bailleur a normalement en sa possession l'acte de vente comprenant cette information puis le diagnostic de performance énergétique reprenant les m² ; dans les autres cas, **il reviendra au locataire contestant un congé pour travaux de prouver** :

- La non-décence,
- Son antériorité (dès l'entrée dans les lieux),
- La connaissance de la situation par le bailleur.



Rappel

Le congé pour travaux est de plus en plus récurrent, notamment eu égard aux obligations des bailleurs en matière de lutte contre les passoires thermiques.

Ils entrent dans la catégorie des congés pour motif légitime et sérieux.

L'état des lieux d'entrée comme élément de preuve

L'état des lieux d'entrée sera donc le meilleur élément de preuve car signé des deux parties, permettant donc de prouver que le bailleur avait connaissance d'un élément de non décence rapporté sur celui-ci.

Fort de cette information, le bailleur, ou son mandataire, pourrait donc d'autant plus refuser l'ajout de mention lui étant défavorable sur l'état des lieux (possible sensation de pression du fait de la remise des clefs).

Il conviendrait alors d'accepter en l'état puis de faire part des ajouts par courrier RAR sous 10 jours puis saisir la commission départementale de conciliation (des preuves pourront devoir être fournies à celle-ci pour qu'elle juge de l'opportunité de les rajouter, tels que PV d'huissier ou encore passage de la commune et/ou de son service hygiène).



Faire valoir ses droits dès le début pour se protéger plus tard si un congé pour travaux était délivré sur ce point.

Toutefois, attention !

Il s'agit ici d'une première jurisprudence, la position de la Cour de Cassation pourrait évoluer ou s'affiner fonction des critères de non décence concernés par le congé, notamment celui de la performance énergétique puisque le DPE indiquant celle-ci dès la signature.



Les congés pour travaux de performance énergétique, pour les lettres considérées comme non décentes [G actuellement, F en 2028 – *sauf modifications législatives d'ici là*], pourraient être remis en question, ce qui perdrait de sens.

Les autres critères de non décence :

- **La structure** : doit être étanche à l'eau et à l'air, être sécurisée (garde-corps, rambarde, installation électrique), être en bon état de construction, être aérée / ventilée et bénéficier d'éclairage naturel;
- **Les équipements** : assurer un chauffage normal, l'accès à l'eau potable froide et chaude, un coin cuisine, une salle de bain (les WC peuvent être sur le palier) et un système d'évacuation des eaux sales efficient;
- **La performance énergétique***.

**voir paragraphe ci-dessus.*



Conseil aux bailleurs

Bailleurs, soyez donc vigilants au contenu de votre congé.

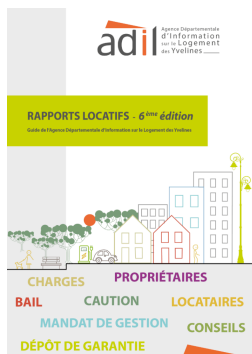
Il sera surement possible d'inclure des travaux de remise en état sur des éléments déjà présents à l'entrée dans le cadre d'un projet global, mais le principal poste de travaux ne devra pas avoir été constaté au moment de la signature.





L'ADIL et les relations entre propriétaires et locataires

Notre guide "rapports locatifs"



Notre boîte à outils

Nos brochures "rapports locatifs"



Toutes nos brochures

Les brochures de l'ANIL

Suivez-nous sur notre [site internet](#) et sur les réseaux sociaux :



Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL.



80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42

Si vous souhaitez modifier vos préférences sur le suivi comportemental de nos emails (pixels de suivi) [cliquez ici](#)

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communications, [suivez ce lien](#)