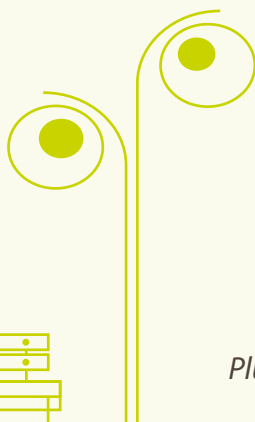
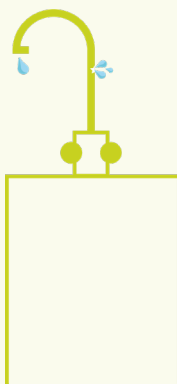


ENTRETIEN DU LOGEMENT



Locataires, propriétaires,
qui doit effectuer la
réparation nécessaire



ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org

Les états des lieux, à quoi servent-ils ?

A l'entrée : l'état des lieux sert notamment à prouver que le bailleur a loué un logement en bon état au moment de la conclusion du contrat, le protéger contre les dégradations qui pourraient avoir lieu durant la location.

Il est réalisé sur place et peut ensuite être complété sous 10 jours, pour des éléments que le locataire n'aurait pas vus, et si le propriétaire accepte de rajouter ces éléments. Pour les équipements de chauffage, l'état des lieux peut être complété durant un mois à compter du début de la période de chauffe.

A la sortie : l'état des lieux de sortie permet de prouver qu'aucune dégradation n'a eu lieu ou au contraire, que certaines doivent être relevées, et ce afin de protéger les parties dans le cadre de la restitution du dépôt de garantie qui a été versé à l'entrée pour pallier ces désordres justement.

Il s'agit donc ici de comparer les deux « photographies » du logement prises à l'entrée et à la sortie, pour y pointer les différences.

Sources : article 3-2 de la loi du 6.7.89 n°89-462



Les conseils en matière d'état des lieux :

>> L'état des lieux doit être **réalisé en autant d'exemplaires que de parties**. S'il a été réalisé de manière dématérialisée, il est conseillé au locataire de prendre des photos, notamment de l'état des lieux de sortie, sur la surface dématérialisée (tablette le plus souvent) pour **garder une trace du document signé**, à comparer avec le document qui vous sera envoyé, pour s'assurer qu'aucun élément n'ait été rajouté.

>> Si vous êtes restés longtemps dans le logement, il vous est conseillé de vous munir de **grilles de vétusté** trouvées en ligne. Prenez-en plusieurs, pour faire une moyenne objective des postes. Il n'existe pour le moment aucune grille unique nationalement établie.

>> L'absence d'état des lieux crée une présomption de remise en bon état, à l'entrée, par le propriétaire et, à la sortie, par le locataire.

>> Si vous perdez votre copie, peu de chance que la partie adverse vous le transmette. **Gardez précieusement vos documents !**

>> En cas de conflits, faites appel à un huissier pour la tenue de l'état des lieux de sortie.

Les obligations des parties :

Le locataire et le propriétaire ont des obligations respectives concernant l'état du logement loué.

>> **Le bailleur** a l'obligation de délivrer un logement en bon état et respectueux des normes de décence* et durant la location, il est également tenu d'assurer l'entretien des locaux et équipements loués, qui ne relèvent pas des réparations locatives.

>> **Le locataire**, quant à lui, est tenu d'occuper le logement en bon père de famille, c'est-à-dire qu'il ne doit pas dégrader celui-ci volontairement mais également, qu'il se doit de l'entretenir. Il sera responsable des « menues réparations ».

Sources : articles 6 et 7 de la loi du 6.7.89 n°89-462

*Consulter notre livret «*habitat dégradé*»



Les points ● sont placés sur les éléments pour lesquels le locataire aura des obligations

Des réparations doivent être effectuées mais il ne s'agit pas de réparations locatives ?

Le locataire doit laisser accès aux locaux loués pour tous travaux :

- d'entretien,
- d'amélioration,
- de performance énergétique.

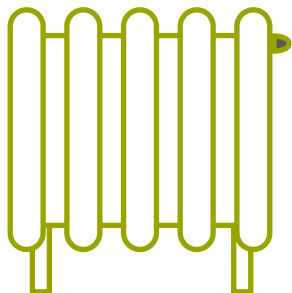
Il est vivement déconseillé au locataire de faire appel à un professionnel sans avertir le propriétaire, qui ne sera alors pas tenu de rembourser les frais avancés.

Zoom sur la plomberie

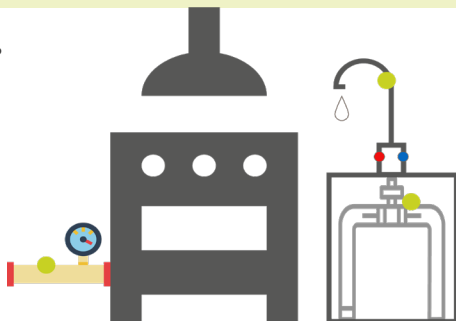


Et la chaudière ?

La chaudière à gaz demandera plus d'interventions de la part du locataire que la chaudière électrique, dont même les réparations d'entretien ont été estimées comme relevant du bailleur.



Dans la salle de bain, la cuisine, sans oublier les radiateurs dans les différentes pièces du logement.



Bon à savoir !



Le locataire n'est pas tenu pour responsable en cas de vétusté et de force majeure, (fait d'un tiers qu'il n'a pas fait rentrer ou encore faute du bailleur).

Pour le dernier point, c'est au locataire de prouver qu'il n'est pas responsable de la dégradation, il faut donc être vigilant tout au long de la location et ne pas attendre la sortie .

Les juristes de l'ADIL vous conseillent de consulter le [décret 87-712](#), disponible en ligne. Celui-ci liste les réparations que le locataire doit faire. Il n'est pas limitatif mais il donne déjà une idée très générale.

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - mars 2023

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



80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org