

Un décret est paru concernant l'état des lieux bail d'habitation (LOI ALUR).

Vous trouverez ci-après quelques informations.

Je reviendrai vers vous afin de les compléter.

C'est applicable au 1<sup>er</sup> juin 2016.

*A compter du 1er juin 2016, l'état des lieux devra comporter certaines mentions minimales et les parties devront choisir la grille de vétusté applicable parmi celles résultant d'accords collectifs de location.*

*Le décret fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux qui devait être pris en application de la loi ALUR est paru (L. n° 89-462, 10 juill. 1989, art. 3-2). Le texte fixe également la nature des grilles de vétusté auxquelles doivent se référer les parties. Les nouvelles dispositions sont applicables à compter du 1er juin 2016.*

#### État des lieux

*L'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipement d'usage privatif mentionné au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.*

*De façon assez obscure, le décret prévoit que le logement contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de location.*

#### Forme de l'état des lieux

*Sa forme doit permettre la comparaison entre l'état du logement à l'entrée dans les lieux du locataire et à sa sortie. Il est précisé que pour ce faire, les deux états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique mais que s'il s'agit de documents distincts, ils doivent avoir une forme similaire.*

*L'état des lieux peut être établi sous forme papier ou électronique et remis à chacun des parties ou à son mandataire, en main propre ou par voie électronique. Il peut lui être adjoint des photos (v. ci-dessous).*

#### Contenu de l'état des lieux

*Le document décrit le logement et constate son état de conservation. Qu'il soit d'entrée ou de sortie, l'état comporte au moins les informations suivantes :*

- son type (s'il s'agit d'un état des lieux d'entrée ou de sortie) ;*
- sa date d'établissement ;*
- la localisation du logement ;*
- le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ;*
- le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;*
- les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie, le cas échéant ;*

- le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun ;

- pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images (photos) ;

- la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

L'état des lieux de sortie comprend, outre toutes les informations mentionnées ci-dessus :

- l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;

- les évolutions constatées de l'état de chaque pièce et parties du logement depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

#### Grille de vétusté

La vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

A compter du 1er juin prochain, les parties pourront choisir d'appliquer une grille de vétusté choisie parmi celle ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu en application de l'article 41 ter ou 42 de la loi du 23 décembre 1986. Cela quand bien même le logement ne relève pas du secteur social ou n'appartient pas au patrimoine d'une personne visée par ces textes.

La grille choisie doit contenir au minimum pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.