

IMPORTANCE DE L'ETAT DES LIEUX ET DE L'INVENTAIRE

La loi a rendu obligatoire l'établissement de l'état des lieux en début et en fin de location.

L'état des lieux et l'inventaire du mobilier permettent aux parties de constater les éventuelles dégradations et de justifier de la propriété des meubles. Hors l'usure normale du logement, les réparations à effectuer sont à la charge du locataire. En cas d'impossibilité de procéder à l'inventaire lors de l'arrivée, le locataire disposera de 72h pour vérifier l'inventaire affiché et signifier au propriétaire les anomalies constatées. En l'absence de l'état des lieux, le logement est présumé avoir été loué en bon état.

L'état des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée doit être constaté par écrit, daté et signé par le propriétaire et le locataire. Il doit être détaillé car plus l'inventaire est précis, moins vous aurez de risque de malentendus. Il est conseillé de faire une description du logement, pièce par pièce (murs, sols, plafonds, huisseries, serrureries, électricité, plomberie) en énumérant tous les équipements ainsi que leur état de fonctionnement. Il est également judicieux d'effectuer le relevé des compteurs : eau, gaz, électricité. Lors du premier mois d'installation, le locataire peut compléter l'état des lieux d'entrée. Il lui est vivement conseillé de le signaler par lettre recommandée avec avis de réception dans les jours qui suivent l'installation dans les lieux. L'état des lieux est à conserver pendant toute la durée de la location.

L'état des lieux de sortie

A la sortie, l'état des lieux est une photographie de l'appartement au jour où vous remettez les clés. Ne soyez pas exhaustif. Ne faites surtout pas une liste de toutes les réparations à prévoir. Faites mentionner dans l'état des lieux le nombre de clés que vous remettez au propriétaire. Sachez que vous n'êtes pas tenu de rendre l'appartement dans le même état qu'à votre arrivée. Simplement, vous ne devez pas l'avoir dégradé par un usage abusif ou anormal. Attention : Si vous avez détérioré la tapisserie du salon par exemple, le propriétaire ne doit pas vous faire payer la totalité du changement de papier peint.

C'est pourquoi, il est impératif d'exiger un état des lieux lors de l'entrée en logement, et bien sûr de conserver votre exemplaire original et signé. Toutefois, si vous avez sollicité le propriétaire pour l'état des lieux d'entrée et qu'il n'a pas répondu à vos convocations, il ne pourra pas faire la preuve des dégradations.

La restitution du dépôt de garantie

Quelque soit le type de logement (vide ou meublé), le propriétaire a 2 mois à compter de la remise des clés pour vous rendre une partie ou la totalité de votre dépôt de garantie. Il déduira le cas échéant le coût des travaux de remise en état. (Demandez les factures !).

Pour plus d'informations, retrouvez-nous sur www.ingencia.com