
<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/modalite-detablissement-de-letat-des-lieux-et-prise-en-compte-de-la-vetuste/>

Accueil / Documentation experte / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2016 / Modalité d'établissement de l'état des lieux et prise en compte de la vétusté

Modalité d'établissement de l'état des lieux et prise en compte de la vétusté

N° 2016-10 / À jour au 4 avril 2016

[Décret n° 2016-382 du 30.3.16](#) : JO du 31.3.16

Dans le cadre d'une location d'un logement (loué vide ou meublé) à titre de résidence principale, un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés (loi du 6.7.89 : art. 3-2). Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. En cas de refus de l'une des parties de dresser l'état des lieux, l'autre partie peut faire appel à un huissier de justice pour le réaliser.

Pris en application de l'article 1er la loi ALUR du 24 mars 2014, le présent décret fixe les modalités d'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie.

Il précise également les modalités de prise en compte de la vétusté, afin de déterminer les éventuels frais de remise en état du logement qui incombent au locataire à sa sortie.

Entrée en vigueur (décret : art. 5) : les dispositions du décret entrent en vigueur le 1^{er} juin 2016.

Modalités d'établissement de l'état des lieux (décret : art. 1 à 3)

À l'entrée et à la sortie du logement, l'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements à usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

Ce document décrit le logement et constate son état de conservation. Il porte sur les meubles ou équipements mentionnés au contrat de location.

Règles de forme

La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. À cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire.

L'état des lieux peut être établi sur support papier ou sous forme électronique.

Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de la signature.

Mentions obligatoires

L'état des lieux doit comporter certaines mentions obligatoires minimales.

À l'entrée et à la sortie du logement : le constat doit comporter les informations suivantes :

- le type d'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 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 ;
- la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Éventuellement, il précise aussi :

- 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 (en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel).

Mentions complémentaires obligatoires à la sortie : à la sortie du logement, l'état des lieux doit préciser :

- l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire ;
- la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Modalités de prise en compte de la vétusté (décret : art. 4)

Le locataire prend en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au bail et les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (loi du 6.7.89 : art. 7, d).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renvoyé à un décret le soin de définir les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée afin de déterminer les obligations du locataire quant à la remise en état du logement au moment de son départ.

Le présent décret définit la vétusté comme *« état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal d'équipement dont est constitué le logement »*

Sous certaines conditions, le décret autorise les parties au contrat de location à se référer à une grille de vétusté. Les parties peuvent convenir :

- soit de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location dans le cadre de la Commission nationale de concertation (loi du 23.12.86 : art. 41 ter) ;
- soit de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local (loi du 23.12.86 : art. 42).

Ces prévisions contractuelles sont possibles même si le logement ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas, la grille doit définir 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.