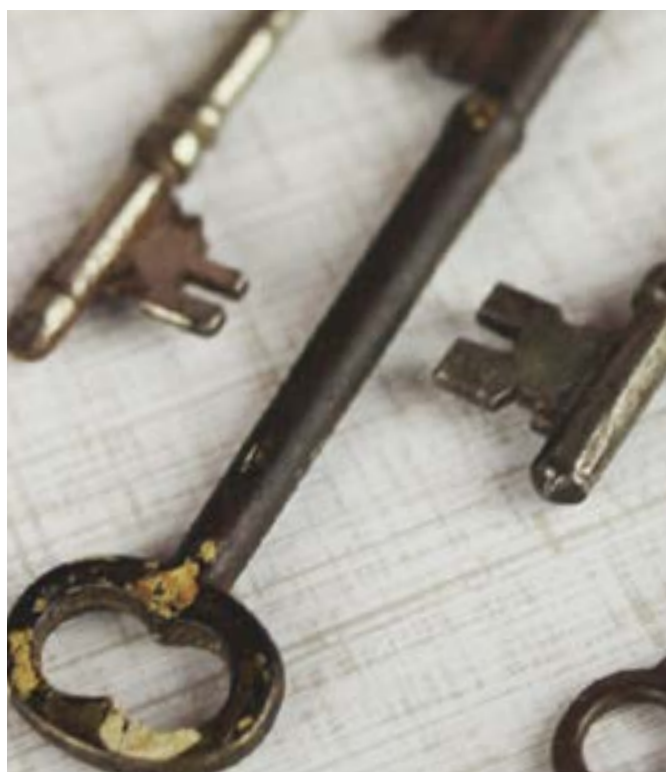


Etat des lieux : pas de panique !

Lors de la remise des clés d'un logement, il est d'usage de pratiquer un état des lieux afin de procéder à un contrôle systématique des pièces et des appareils de l'appartement.

Pas d'affolement, cette formalité permet de constater et noter les éventuels défauts-travaux-dommages lors d'un changement de locataire afin que chaque partie soit couverte lors de l'entrée ou de la sortie d'un logement. Cette démarche est effectuée par le gérant de l'immeuble, en présence du locataire entrant et souvent le locataire sortant. Il n'y a pas lieu de craindre cette étape faisant partie du déménagement car il est dans l'intérêt de chacun que tout soit mesuré le plus justement possible.

Certains locataires redoutent que l'état des lieux soit réalisé en leur défaveur. Nous observons que certains gérants vont davantage dans le détail que d'autres. Mais un état des lieux n'est ni un constat de police ni un examen de passage et dans la majeure partie des cas un bon équilibre est trouvé pour une rédaction représentative et juste, dans



l'intérêt du locataire comme du propriétaire.

Un document sur la base d'un formulaire détaillé est alors établi (parfois électroniquement) afin de lister toutes les pièces du logement. Le détail de l'état et des «défauts» y sera noté le plus précisément, de même que les éventuels travaux restant à effectuer. Il est donc nécessaire de garder précieusement ce document, dont une copie vous sera remise à l'issue de l'état des lieux, contresignée par toutes les parties.

Bases légales

Art. 1 des règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV)

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place ; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.

L'état des lieux est établi si possible dans les locaux vides. Il fait partie intégrante du bail.

En règle générale l'état des lieux s'effectue en présence de l'ancien et du nouveau locataire.

Si le locataire ne se présente pas à l'état des lieux, le bailleur l'établit seul et le lui communique. Le locataire doit, dès réception du document et dans les plus brefs délais, signaler au bailleur les défauts non constatés ; à défaut, l'état des lieux est admis. A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Avant l'état des lieux

En tant que locataire entrant, vous avez l'obligation de régler les éléments suivants afin que la gérance puisse vous remettre les clés de

de l'appartement :

- Effectuer le versement du premier loyer au plus tard 2 jours avant la date d'entrée figurant sur votre bail.

- Régler les éventuels frais de la régie, comprenant également les frais de plaquettes de boîte aux lettres/sonnette/porte palière/interphone.

- Etablir une garantie de loyer du montant indiqué sur votre bail, soit sur un compte prévu à cet effet auprès de la banque de votre choix, soit par une société de cautionnement (par exemple Swiss-caution).

- Modifier votre police d'assurance RC/ménage en fonction de la nouvelle adresse du logement
En tant que locataire sortant, pensez à :

- Reboucher les trous laissés par vos suspensions, tableau, etc... (mastic-moltofil + retouche de peinture de la bonne teinte).

- Changer les filtres de la hotte de ventilation (attention à nettoyer également la ventilation de la salle de bains).

- Laisser une ou plusieurs ampoules pour une lumière dans toutes les pièces, surtout l'hiver.

- Changer les ampoules défectueuses dans le four, frigo, hotte de ventilation, armoire à pharmacie (en principe celles fournies avec les appareils).

- Repeindre en blanc les murs que vous auriez modifiés avec vos couleurs personnelles, si le locataire entrant ne souhaite pas les reprendre.

- Si vous laissez au locataire suivant de gros meubles ou objets encombrants, libérez les sols et les murs le plus possible : la gérance doit pouvoir noter l'état de tous les murs et sols.

- Vérifier le nombre de clés reçues à votre entrée ; le même nombre sera à restituer à la gérance. A défaut, celle-ci pourra soit vous laisser un délai pour refaire les clés manquantes, ou si les clés sont protégées, commander le changement des cylindres à vos frais ! Selon le type de cylindre, cela peut représenter plusieurs centaines de francs.



Frais

Le jour de l'inspection est fixé par la régie, souvent en journée durant les heures de bureaux. Les locaux doivent alors être vides.

Le professionnel de la gérance procède à l'inspection des locaux et note l'état de chaque chose. Le formulaire de l'état des lieux est établi sous forme papier mais certaines agences disposent aujourd'hui d'un document électronique effectué sur tablette, et envoyé directement aux parties ensuite.

Le formulaire proprement dit fait souvent mention d'annotations courantes justifiant l'état des pièces et des équipements. Ces annotations se résument usuellement selon les points mentionnés ci-dessous, avec un complément d'information si-nécessaire :

- UN (ou « - » sur format électronique) : usure normale

L'objet n'est pas neuf et peut présenter des marques, griffures ou autres, difficiles à quantifier. Son utilisation doit être néanmoins possible sans nécessiter son remplacement. S'il est défraîchi ou très usagé, des précisions peuvent être apportées.

- EO (ou « + » sur format électronique): en ordre
L'objet est en état de marche normale et ne présente pas de défaut

La gérance pourra également prévoir des éventuels travaux de réparation jugés nécessaires lors de l'état des lieux. Ceux-ci seront également répertoriés sur le formulaire et seront commandés par la régie auprès d'un maître d'état.

Le nettoyage de l'appartement doit être effectué par le locataire sortant de manière à ce que la personne qui vient y vivre puisse y déposer ses affaires et emménager de suite. Toutefois l'appréciation de ces nettoyages est souvent subjective en fonction des sensibilités de chacun.

Dès lors, il se peut qu'un complément soit demandé au locataire sortant avec un délai d'exécution (ou commandé par la régie et facturé au locataire sortant pour autant que cela soit exigé par la gérance). S'il n'est rien fait mention à ce sujet lors de la signature de l'état des lieux, les nettoyages sont supposés être à satisfaction du locataire entrant et un complément ne pourra être exigé par la suite.

Défauts constatés après coup

Certains éléments ne peuvent être vérifiés lors de l'état des lieux, tels que les prises, les luminaires si les ampoules n'ont pas été laissées, etc. Si, malgré une inspection minutieuse, des défauts sont constatés après coup, il y a lieu d'établir une liste précise, avec photos à l'appui, et d'en avertir immédiatement la gérance. Le délai de réclamation à bien plaisir est en général court, environ 1 semaine.

Réf : <http://www.cagi.ch/fr/logement/etat-des-lieux.php>