

15ème législature

Question N° : 11595	De Mme Béatrice Piron (La République en Marche - Yvelines)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >La systématisation d'un pré-état des lieux de sortie à la fin d'un bail locatif	Analyse > La systématisation d'un pré-état des lieux de sortie à la fin d'un bail locatif.
Question publiée au JO le : 07/08/2018 Réponse publiée au JO le : 15/03/2022 page : 1729 Date de changement d'attribution : 08/09/2020 Date de renouvellement : 06/08/2019		

Texte de la question

Mme Béatrice Piron appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la pratique des pré-états des lieux de sortie à la fin d'un bail locatif. De plus en plus de bailleurs sociaux réalisent en effet un pré-état des lieux de sortie avec les locataires occupant un logement de manière à échanger en amont de la fin du bail des réparations et à permettre éventuellement aux locataires d'effectuer eux-mêmes des travaux de remise en état s'ils le souhaitent et s'ils en ont les compétences. Cette pratique présente le triple avantage de responsabiliser, de protéger et d'apaiser les relations entre les différents acteurs, qu'ils soient bailleurs, propriétaires ou locataires. Elle permet d'éviter des dérives qui peuvent malencontreusement advenir et elle garantit la remise en état des logements, parfois à des coûts moindres pour les locataires. Elle aimerait connaître sa position sur cette pratique et s'il est prévu un dispositif d'incitation pour la généraliser.

Texte de la réponse

L'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, régit l'établissement de l'état des lieux à l'occasion de la remise et de la restitution des clefs. Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixe les modalités dans lesquelles s'opèrent ces états des lieux. L'état des lieux de sortie permet de constater les dégradations ayant pu survenir pendant la durée contractuelle du bail, et de distinguer les réparations à la charge du bailleur de celles à la charge du locataire telles que fixées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 précité. Ces dispositions garantissent le respect des droits de chacune des parties. L'observation de ces règles permet d'établir la valeur probante de l'état des lieux afin qu'il puisse être fait droit en justice, le cas échéant. La loi ne prévoit pas la réalisation d'un pré-état des lieux, ou « visite-conseil ». Une telle visite peut présenter un intérêt pour certains locataires qui souhaitent savoir, avant la remise des clés, s'ils ont des travaux de remise en état à réaliser et anticiper le respect de leurs obligations. Toutefois, ce pré-état des lieux, qui n'est pas prévu par la loi, n'offre pas de garanties équivalentes à l'état des lieux de sortie et n'a pas de valeur juridique, même s'il peut être très utile dans la pratique. Il repose en outre sur l'accord du locataire, dont le logement constitue le domicile. Dans ce contexte, s'il peut être intéressant de proposer, de manière facultative, un tel outil aux locataires, le Gouvernement ne prévoit pas de mettre en place de dispositif incitatif pour généraliser cette pratique.