L’état des lieux



L’état des lieux est un document qui décrit les caractéristiques du logement mis en location. Ce peut être un simple document établi sur papier libre. Il doit être réalisé dès l’entrée dans le logement lorsque le propriétaire remet les clés au locataire, et à la sortie du logement lorsque le locataire remet les clés au propriétaire.  II doit toujours être daté et signé par le propriétaire ou son mandataire (généralement un agent immobilier) et le locataire, et établi en deux exemplaires, un pour le bailleur et un pour le locataire. A défaut d’accord entre les parties, il peut arriver que ce soit un huissier qui procède à l’état des lieux à l’initiative soit du locataire, soit du propriétaire. Dans ce cas, les frais sont partagés par moitié.

EST-CE UN DOCUMENT OBLIGATOIRE ?

  L’état des lieux est joint au contrat de location remis au locataire selon la loi du pays du 10 décembre 2012 applicable aux locations meublées et non meublées. Conformément à l’article 1731 du code civil, à défaut d’état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état. Il doit les rendre tels, sauf preuve contraire. Cet article ne peut être invoqué par la partie qui a fait obstacle à l’établissement de l’état des lieux.   L’Article 1731 du même Code Civil énonce :

S’il n’a pas été fait d’état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire .

  Aussi, afin d’éviter toutes difficultés en cours ou en fin de location, il convient de dresser un tel état des lieux.

Important : Le locataire peut apporter des précisions sur l’état des lieux pendant un mois à compter de la date de prise d’effet du contrat.

Pour les locations meublées, en plus de l’état des lieux, un inventaire du mobilier et du petit équipement mis à la disposition du locataire doit être dressé, (état du réfrigérateur, des brasseurs d’air, de la machine à laver, etc…).

LES ÉLÉMENTS QUE DOIT COMPORTER UN ÉTAT DES LIEUX

  L’état des lieux est joint au bail et mentionne :

* Les éléments d’équipement dont dispose le logement, pièce par pièce, ainsi que l’appréciation de l’état de ceux-ci. Il s’agit des éviers, hotte aspirante, système de ventilation, installations sanitaires (baignoires, douches, toilettes, lavabos), robinetterie, revêtement des sols, des murs, des plafonds, installations électriques, etc.

Attention, pour les locations avec système d’assainissement individuel (maison), de nombreux litiges portent sur les vidanges des fosses, puisards, boîtes à graisse. Il est fortement recommandé pour éviter des litiges de les intégrer dans l’état des lieux par un contrôle et de demander, s’il y a lieu, la présentation de la dernière facture d’intervention.

* Les observations complémentaires : chacune des parties pendant le constat doit faire part de ses remarques et les faire inscrire dans le document. C’est donc au locataire d’être particulièrement vigilant afin qu’au moment de son départ, il ne lui soit pas imputé un dommage qui n’est pas de son fait ou qui existait déjà au moment de son entrée dans les lieux mais qu’il n’avait pas remarqué.

  **AU BOUT DE COMBIEN DE TEMPS DOIT-ON REFAIRE LES PEINTURES OU CHANGER LES MOQUETTES ?**

Ces équipements n’ont pas de durée de vie officielle. Mais on estime généralement qu’ils ne peuvent durer plus de sept à dix ans, selon leur qualité. Cela peut constituer une base de discussion.

Source réglementaire

* [Loi du Pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d’habitation meublée et non meublée](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=384568)

L’ACCÈS À TOUS LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES SE FAIT, PAR LIEN HYPERTEXTE, VERS LE SITE DU SERVICE PUBLIC D’ACCÈS AU DROIT EN POLYNÉSIE FRANÇAISE [LEXPOL](https://lexpol.cloud.pf/).

– Pour consulter le texte en vigueur, cliquez sur « télécharger le texte consolidé » (qui comprend les dernières mises à jour).

– Pour consulter le texte originel, cliquez sur « paru in extenso au JOPF n°… »

*MAJ 27/10/2015*

Source document DGAE <http://www.dgae.gov.pf/article139-letat-des-lieux/>