



La loi ALUR de nouveau précisée : nouveau décret.

Le décret du 30 mars 2016 apporte des précisions sur les états des lieux et la prise en compte de la vétusté.

- **L'état des lieux** doit porter sur l'ensemble des locaux donnés en location ainsi que sur les équipements d'usage privatif qui sont mentionnés au contrat et dont le preneur a la jouissance exclusive.

Le décret précise que cet état des lieux comporte au minimum les informations qu'il énumère.

A l'entrée dans les lieux, l'état doit préciser :

- le type d'état des lieux : entrée ou sortie,
- sa date d'établissement,
- la localisation du bien,
- le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou siège social du bailleur,
- le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour établir l'état des lieux,
- les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau et d'énergie,
- le détail et la destination des clefs ou des moyens d'accès au bien à titre privatif ou collectif,
- pour chaque pièce, la description précise de l'état des revêtements de sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du bien. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustrés d'images et/ou photos qui seront datées et éditées selon un procédé fiable,
- la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

A la sortie du bien,

Cet état devra mentionner :

- l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du preneur,
- la date de la réalisation de l'état des lieux de sortie,
- les évolutions de chaque pièce et partie du bien constatées depuis l'établissement des lieux d'entrée.

A l'entrée tout comme à la sortie,

L'état des lieux doit être établi selon les modalités suivantes :

- le bien contient les seuls meubles ou équipements mentionnés au contrat de bail,
- la forme du document doit permettre d'effectuer une comparaison de l'état constaté à l'entrée et à la sortie. Le décret précise qu'un même document peut être utilisé ou deux documents distincts ayant une présentation similaire,
- l'état des lieux, établi sur support papier ou sous la forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature.

- **La prise en compte de la vétusté.**

Le décret définit la vétusté comme étant l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le bien donné en location.

Pour pouvoir mesurer cette vétusté, qui est bien différente des éventuelles dégradations commises par le preneur, les parties au contrat de bail peuvent :

- convenir 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, même si le bien ne relève pas du secteur public de la location,

- convenir de l'application d'une grille choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local, même si le bien ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Cette 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.

Le contrat de bail, outre les diagnostics, le document informatif remis au preneur, prend encore un peu plus d'épaisseur et nécessite d'être vigilant.

Nul doute, espérons-le, que ce nouveau décret permettra d'éviter le contentieux habituel des comptes de sortie et permettra de clarifier les choses entre bailleurs et preneurs.