

Loi ALUR et rapports locatifs ; l'état des lieux

Nous n'en sommes plus à une absurdité près dans cette Loi ; signalons un non-sens juridique, encore défavorable aux bailleurs.

En droit locatif, l'état des lieux d'entrée permet de « figer » la situation au moment où le locataire entre dans les lieux loués.

Il servira de référence de comparaison au moment du départ : si les lieux sont dégradés, le locataire peut être tenu de payer des réparations locatives.

Cet état des lieux doit donc être aussi précis que possible, « inattaquable » : il est donc établi de manière contradictoire (c'est-à-dire en présence des 2 parties) ou par huissier de justice .

Le nouvel article 3 - 2 de la loi du 6 juillet 1989 crée un non-sens, source d'un potentiel contentieux insoluble : dans un délai de 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux, le locataire peut demander que celui-ci soit « complété ».

Ainsi, alors que tout devra avoir été constaté le jour de l'entrée dans les lieux, le locataire pourra demander un complément à l'issue d'une période où il aura, seul, occupé les lieux.

S'il demande à voir constater une éraflure sur le mur : parce qu'on ne l'a pas noté lors de l'état des lieux, ou parce qu'il l'a faite lui-même entre-temps et voudra tirer profit de l'imprécision ?

Le chauffe-eau est branlant : parce qu'on ne l'a pas constaté lors de l'état des lieux, ou bien a-t-il imprudemment suspendu un poids trop lourd sur la tuyauterie ?

Il faudra être plus que méticuleux lors de l'état des lieux : tout noter dans les moindres détails, prendre des photographies, ne pas oublier une pièce, un mur, un meuble, un robinet...

Mais ne nous alarmons pas : dans sa grande sagesse le nouvel article 3 - 2 prévoit que, si la demande de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours est refusée, « le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ».

Ah oui !... je ne vois pas bien quelle solution cette commission pourra trouver : si le bailleur refuse de « compléter », elle ne pourra l'y contraindre, et si le bailleur, qui a accepté de se rendre sur place, conteste le complément d'état des lieux demandé (l'éraflure n'y était pas le jour de l'entrée dans les lieux, il prétend qu'elle a été faite entre-temps par le locataire), la question restera en suspens et devra, le cas échéant, être jugée.

Quasiment insoluble ; tout ça pour ça ...