



## état des lieux d'entrée mal rempli

-----  
Par charless

Bonjour,

Sur le contrat de location (locataire = mon fils) il est noté que l'état des lieux est joint en annexe 2. Ce dernier a été prérempli en partie par le propriétaire en ce qui concerne les défauts dont il avait connaissance. Lors de l'état des lieux mon fils lui a fait rajouter quelques défauts dans la colonne « observation ». Par contre aucune case dans les colonnes en ce qui concerne l'état des différentes pièces (très bon, bon, moyen, mauvais) n'a été cochée. Cet état des lieux ne comporte aucune date, pas de nom, pas d'adresse du bien, pas de signature, pas de paraphes, ni la mention « état des lieux d'entrée », il s'agit juste de 5 feuilles mentionnant les pièces qui ont été jointes avec le contrat. Est-ce que cet état des lieux est ? il valable ? Que se passerait-il si le propriétaire coche des cases ou rajoute des mentions qui ne seraient pas sur notre document, genre « cuisine très bon état » alors que celle ci était en « état moyen » ? Cela pourrait-il porter préjudice à mon fils locataire ? Merci d'avance pour vos réponses.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans signature, ce document n'est qu'un brouillon sans valeur juridique.  
Votre fils peut demander à un huissier de faire cet état des lieux à frais partagés.

cf article 3-2 de la loi 89-462

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par le commissaire de justice au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

De ce fait, le logement sera supposé avoir été remis en bon état au locataire.

-----  
Par charless

bonjour,

Merci pour la réponse. Le problème est que l'état des lieux d'entrée a déjà été fait il y a 3 ans .Il ne lui a pas été demandé de signer( il aurait accepté, bien sûr), le propriétaire l'a simplement annexé au contrat. Mon fils locataire a résilié le contrat de location et va quitter les lieux dans 2 mois. Le problème est que si le propriétaire présente un état des lieux qui n'est pas identique au sien, que faire? Ce sera sans doute au bénéfice du propriétaire?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Si cet état des lieux n'a pas été signé il y a 3 ans, qu'il soit identique/falsifié/raturé n'a aucune importance. C'est comme si aucun état des lieux n'avait été réalisé.

Article 1731 du code civil :

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.

Votre fils devra donc répondre de toutes les dégradations par rapport à un "bon état". Il a donc intérêt à bien nettoyer et réparer ce qui doit l'être, sinon le bailleur le lui facturera... et pas au meilleur prix.

Votre fils sera plus vigilant lors de l'état des lieux d'entrée de son prochain logement.