

Le pré-état des lieux est-il obligatoire ?

## Description

Le pré-état des lieux, n'est pas obligatoire. Aussi appelé "visite conseil", le pré-état des lieux est un constat de l'état des lieux qui est effectué à titre purement indicatif, avant la réalisation de [l'état des lieux](#) final lors de la restitution des locaux par le locataire au titre du [contrat de location](#) (qu'il s'agisse d'un [bail vide](#) ou d'un [bail meublé](#)).

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle état des lieux](#)

## Définition du pré-état des lieux

Le pré-état des lieux est un document qui a uniquement pour but d'informer le locataire avant la restitution, concernant :

- les réparations,
- les remises en état,
- les remplacements d'éléments,
- les prestations d'entretien à entreprendre dans le logement

Il l'informe également sur le coût éventuel des réparations locatives (fixées par le [décret n°87-712 du 26 août 1987](#), qui resteraient à sa charge lors de son départ du logement.

Ce document permet souvent d'éviter bon nombre de conflits, c'est pour cela qu'il doit être réalisé **sur la base de l'état des lieux d'entrée**, de manière à ne pas faire supporter au locataire des réparations qui ne lui incomberaient normalement pas.

Il est important de noter que **le pré-état des lieux n'est pas obligatoire et n'a pas de valeur contractuelle**. De plus, il n'est pas signé par les parties au contrat de bail et ne s'appuie sur aucun texte législatif ou réglementaire : cela signifie qu'il est **inopposable aux parties au contrat de location**.

En pratique, le pré-état des lieux est souvent proposé dans le secteur HLM et SEM, par exemple après que le locataire ait adressé une [lettre de résiliation du bail](#) (lettre de

congé), mais il est très peu utilisé dans le secteur privé.

Etant donné qu'il s'agit uniquement d'un élément de dialogue entre les parties, le pré-état des lieux n'est pas obligatoirement matérialisé par un écrit. Cependant il est fortement conseillé de faire établir un rapport écrit à la suite de la visite conseil. Le cas échéant, un double devra être remis au locataire.

A noter qu'à cette occasion, une évaluation approximative des coûts pourra également lui être remise.

Il est fortement recommandé que le pré-état des lieux soit proposé et réalisé **le plus tôt possible après réception du congé** de façon à ce que le locataire ait le temps d'effectuer, par lui-même ou par le biais des entreprises qu'il aura choisies, les travaux de réparations locatives nécessaires qui seront éventuellement à sa charge (c'est à dire les réparations, les remises en état, les remplacements d'éléments et les prestations d'entretien).

Il est également préférable que la visite-conseil et l'état des lieux final soient réalisés par le même préposé du bailleur. Cela permet d'éviter les positions divergents du bailleur entre le pré-état des lieux et l'état des lieux final.

## Réparations à la charge du locataire

Une fois les dégradations inscrites sur l'état des lieux de sortie, le bailleur va procéder à leur réparation. Pour pouvoir retenir une somme sur le dépôt de garantie, il doit pouvoir justifier du montant par la production d'un devis ou d'une facture :

- soit de l'artisan ayant réalisé les travaux,
- soit des matériaux qu'il a lui-même utilisés pour la remise en état.

Le bailleur peut déduire toute la facture s'il s'agit d'une réparation ou de l'entretien d'un équipement que le locataire aurait négligé de faire.

En revanche il ne peut le faire s'il faut remplacer l'élément dégradé (moquettes, papiers peints, robinet, par exemple) car **le propriétaire ne peut facturer au locataire une valeur à neuf** : il doit appliquer un abattement pour tenir compte de la vétusté, c'est-à-dire de l'ancienneté de l'élément en question. Or étant donné qu'il n'existe pas de "grille de vétusté" légale, le bailleur doit se référer aux usages en la matière ou convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, uniquement choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un "accord collectif de location".

Cette prise en compte de la vétusté est donc aléatoire et engendre souvent des discussions entre bailleur et locataire.

En effet, la loi Alur de mars 2014 et son décret du 30 mars 2016 **ne fixent pas de grille de vétusté**. Toutefois, le propriétaire et le locataire peuvent choisir, lors de la signature du contrat, d'appliquer une grille de vétusté existante.

Cette grille doit être choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un **accord collectif de location**. Ces accords collectifs sont assez fréquents pour les logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ou pour ceux détenus par des investisseurs institutionnels (banques, assurances).

A titre indicatif, il a été estimé que :

- la durée de vie des peintures et tapisseries est d'environ **10 ans** ;
- la durée de vie des moquettes est d'environ **7 ans** ;
- la durée de vie des éléments d'équipement (plaques chauffantes par exemple) est d'environ **5 ans**.

A noter que dans le cas où le logement est rendu très sale, la première étape consiste à faire apparaître clairement sur l'état des lieux de sortie que le logement a été rendu très sale. Par la suite, le bailleur devra faire appel à un professionnel pour faire le ménage, puisqu'il lui faut une facture afin de retenir la somme sur la caution. En revanche, si le bailleur décide de retrousser ses manches et s'en occuper lui-même, **il ne pourra retenir que les produits ménagers et non le temps passé**.

**Bon à savoir** : En pratique, le véritable état des lieux est souvent réalisé après [la signature du bail](#).