

La procuration pour l'état des lieux

Description

L'[état des lieux](#) est un document essentiel qui atteste de l'état d'un bien immobilier avant l'entrée ou la sortie d'un locataire.

La procuration, en droit, représente un mécanisme essentiel permettant à une personne (le mandant) d'autoriser une autre personne (le mandataire) à agir en son nom et pour son compte. Lorsqu'il s'agit d'établir un état des lieux, la mise en place d'une procuration nécessite une attention particulière.

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 d'état des lieux](#)

Qu'est-ce que la procuration pour l'état des lieux ?

Les [articles 3-2 et suivants de la loi du 6 juillet 1989](#) réglementent l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie pour les baux à usage d'habitation. La [loi Alur du 24 mars 2014](#) vient préciser le contenu d'un état des lieux juridiquement valable. La procuration pour l'état des lieux est un document légal par lequel une personne (**le mandant**) donne à une autre personne (**le mandataire**) le pouvoir d'agir en son nom et pour son compte dans le cadre de l'établissement de l'état des lieux d'un bien immobilier.

En matière de location immobilière, l'état des lieux est un document décrivant de manière détaillée l'**état du bien** au début et à la fin de la période de location. La procuration pour l'état des lieux permet au mandataire d'agir en lieu et place du mandant pour effectuer cette tâche spécifique. Elle précise généralement les informations suivantes :

- L'identité complète du mandant et du mandataire ;
- L'adresse du bien immobilier concerné ;
- La durée de validité de la procuration ;
- Les pouvoirs spécifiques accordés au mandataire pour réaliser l'état des lieux.

La procuration pour l'état des lieux est un instrument juridique qui **donne au mandataire**

l'autorité légale nécessaire pour représenter le mandant lors de l'établissement de l'état des lieux d'un bien immobilier.

La procuration pour l'état des lieux :

1. Pour le bailleur/ locataire : choix du mandant ;
2. Réalisation de la procuration ;
3. Réalisation de l'état des lieux mandant + l'autre partie.

La **procuration** pour l'état des lieux



LegalPlace.

Qui peut donner procuration et qui peut en bénéficier ?

La capacité à donner et à bénéficier d'une procuration pour l'état des lieux est régie par certaines conditions légales.

Qui peut donner procuration pour état des lieux ?

Seules les parties au contrat de bail peuvent demander à être représentées lors de l'état des lieux.

Il s'agit :

- Le propriétaire : le propriétaire du bien immobilier peut donner procuration à une personne de confiance ou à un professionnel pour réaliser l'état des lieux, notamment s'il est dans l'impossibilité d'être présent lui-même.
- Le locataire : sous certaines conditions et dans le respect des dispositions contractuelles, le locataire peut aussi être autorisé à donner procuration pour l'état des lieux, surtout si cela est convenu dans le [contrat de location](#).
- Les copropriétaires : chaque copropriétaire peut donner procuration pour sa part de propriété dans le cadre de l'état des lieux.

Qui peut en bénéficier ?

Pour devenir mandataire, il est **nécessaire de remplir deux critères** :

- Personne de confiance ou professionnel compétent : en tant que bénéficiaire de la procuration, il peut s'agir d'une personne de confiance désignée par le mandant. Il peut également être un professionnel compétent tel qu'un agent immobilier, un expert en état des lieux ou tout individu choisi pour cette tâche.
- Mandataire clairement identifié : le mandataire doit être spécifiquement désigné dans la procuration, avec des informations précises sur son identité et ses pouvoirs dans le cadre de l'établissement de l'état des lieux.

La capacité à donner procuration pour l'état des lieux est généralement réservée aux personnes ayant **un lien juridique** avec le bien immobilier, tandis que le bénéficiaire de la procuration peut être une personne de confiance ou un professionnel compétent clairement identifié dans le document de procuration.

Quelles sont les conditions de validité d'une procuration pour un état des lieux ?

En France, pour qu'une procuration pour un état des lieux soit valide, plusieurs conditions doivent être respectées, conformément aux dispositions légales.

Zoom : La rédaction d'un état des lieux complet peut s'avérer difficile. Afin de faciliter cette formalité, LegalPlace met à votre disposition un [modèle d'état des lieux](#). Il vous suffit de renseigner les informations demandées pour obtenir un état des lieux personnalisé.

Forme de la procuration

La procuration doit nécessairement prendre la forme d'un écrit. La procuration pour l'état des lieux doit être établie par écrit pour être valide. Elle peut prendre la forme d'un document manuscrit ou dactylographié, mais elle doit être matérialisée par un support écrit.

Identification des parties

Elle doit permettre l'identification claire du mandant et du mandataire. La procuration doit comporter les informations précises et complètes sur le mandant (personne qui donne pouvoir) et le mandataire (personne qui reçoit le pouvoir) : noms, prénoms, adresses, etc.

Description du bien immobilier

Elle doit permettre l'identification du bien concerné. La procuration doit spécifier de manière précise l'adresse, la superficie, et, en cas de [location meublée](#), un descriptif des éléments qui se trouvent dans l'appartement, et plus globalement toutes les caractéristiques permettant d'identifier le bien immobilier concerné par l'état des lieux.

Pouvoirs accordés

Ces pouvoirs doivent être spécifiques et limités : la procuration doit préciser clairement les pouvoirs accordés au mandataire pour l'établissement de l'état des lieux. Ces pouvoirs doivent être définis de manière précise et limitée à cette tâche spécifique.

Durée de validité

La procuration doit indiquer la durée de validité pendant laquelle le mandataire est autorisé à agir au nom du mandant pour l'état des lieux.

Respect des dispositions légales

Il faut assurer la conformité de la procuration aux règles et lois en vigueur. La procuration doit respecter les dispositions légales régissant les mandats et les états des lieux en France. Elle doit être établie sans contrainte ni fraude et doit refléter la volonté réelle du mandant.

En France, les mandats et les états des lieux sont régis par différentes dispositions légales pour garantir leur validité et leur conformité. Voici les principales lois et réglementations qui s'appliquent aux mandats et à l'état des lieux.

Mandats

Les mandats sont régis par [les articles 1984 et suivants du Code civil français](#). Ces articles **définissent les principes généraux du mandat**, notamment les obligations du mandataire, les limites du mandat, et les conditions de révocation du mandat.

Pour les mandats de vente, de location ou de gestion immobilière, la [loi n°70-9 du 2 janvier](#) 1970, dite "loi Hoguet", encadre les activités des professionnels de l'immobilier. Elle impose des obligations spécifiques en matière de mandat et de transaction immobilière. Outre les dispositions spécifiques au mandat, **les règles générales du droit des contrats et des obligations s'appliquent** également aux mandats.

États des lieux

[La loi n°2014-366 du 24 mars 2014](#), dite "loi Alur" (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), a introduit des dispositions relatives aux états des lieux lors de la location de logements. Elle précise notamment **les modalités d'établissement et les obligations des parties**.

Les règles relatives aux obligations et à la responsabilité découlant de la rédaction d'un état des lieux sont principalement régies par les dispositions du Code civil, notamment en matière de **responsabilité pour les dommages constatés**. La jurisprudence française, c'est-à-dire l'ensemble de décisions de justice rendues par les tribunaux, complète souvent les dispositions légales en précisant certaines modalités ou interprétations des règles en vigueur.

Ces dispositions légales établissent un cadre pour encadrer les mandats et les états des lieux en France, assurant ainsi une certaine sécurité juridique et une protection des droits des parties impliquées.

Signature authentique

En principe la procuration doit être **signée par le mandant pour être valide**. Certains cas spécifiques peuvent exiger des formalités supplémentaires de validation de la signature. Pour être valide en France, une procuration pour un état des lieux doit respecter la forme écrite, **identifier clairement les parties impliquées**, décrire le bien concerné, spécifier les pouvoirs accordés, indiquer la durée de validité et se conformer aux règles légales relatives aux mandats et aux états des lieux.

Quels sont les avantages et les implications juridiques d'une telle procuration ?

La procuration pour un état des lieux offre des avantages en termes de **flexibilité** et de **délégation de responsabilité**, mais elle engage également la responsabilité du mandant et nécessite une attention particulière quant à sa rédaction pour garantir sa validité et éviter les potentielles contestations juridiques.

Avantages d'une procuration pour les états des lieux

Recourir à une procuration pour un **état des lieux confère 3 avantages** considérables :

1. Flexibilité et commodité : permet au mandant de déléguer la responsabilité de l'état des lieux à un mandataire en son absence ou en cas d'impossibilité d'être présent physiquement.
2. Gain de temps : évite au mandant de devoir se déplacer pour l'établissement de l'état des lieux, ce qui peut être particulièrement utile en cas de distance géographique importante.
3. Expertise professionnelle : laisse la possibilité au mandant de confier cette tâche à un professionnel compétent (agent immobilier, expert en état des lieux) pour garantir un état des lieux précis et conforme aux exigences légales.

Implication juridiques de la procuration pour les états des lieux

Utiliser une procuration pour l'état des lieux a **une incidence sur les points juridiques suivants** :

- Validité de l'état des lieux : l'état des lieux réalisé par le mandataire grâce à la

procuration est généralement considéré comme valide et opposable aux parties concernées, à condition que la procuration respecte les règles légales.

- Responsabilité du mandant : le mandant reste responsable des actions effectuées par le mandataire dans le cadre de l'état des lieux, sauf en cas de faute ou de négligence de la part du mandataire.
- Contestations éventuelles : une procuration mal rédigée ou non conforme aux exigences légales pourrait remettre en question la validité de l'état des lieux et donner lieu à des contestation ou litiges ultérieurs.
- Engagement du mandant : en donnant procuration, le mandant donne un pouvoir spécifique au mandataire pour agir en son nom, ce qui implique un engagement juridique du mandant vis-à-vis des actions effectuées par le mandataire.

Quels sont les recours en cas de litige ?

En cas de désaccord, il est possible de [contester un état des lieux après sa signature](#). A cette fin, il est tout d'abord possible de contacter le propriétaire ou le locataire par **lettre recommandée avec accusé de réception** en expliquant les points de désaccord sur l'état des lieux. Cela permet également d'enjoindre le destinataire du courrier à fournir des explications sur ces points.

Ensuite, si ce courrier demeure sans réponse ou si la réponse apportée est insatisfaisante, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation ou **un conciliateur de justice**. Enfin, si la voie amiable n'aboutit pas, il est possible de s'en remettre à la justice en saisissant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire compétent en matière.

Quelles sont les précautions à prendre lors de l'utilisation d'une procuration pour l'état des lieux ?

Lors de l'utilisation d'une procuration pour l'état des lieux, plusieurs précautions sont essentielles pour **éviter les problèmes potentiels et garantir sa validité** :

- Clarté de la procuration : assurez vous qu'elle soit précise, détaillée et spécifique à l'état des lieux.
- Limitation des pouvoirs : définissez strictement les pouvoirs du mandataire pour éviter les excès.
- Respect des règles légales : vérifiez que la procuration est conforme aux lois en vigueur.
- Contrôle et suivi : vérifiez le travail du mandataire et conservez tous les

documents pour référence future.

En résumé, une procuration claire, limitant les pouvoirs du mandataire et respectant la loi, avec un suivi attentif, sont les précautions essentielles pour son utilisation lors de l'état des lieux.

FAQ

Quelles étapes pour un état des lieux avec procuration ?

Les étapes d'un état des lieux avec une procuration sont :

1. Réalisation de la procuration ;
2. Inspection du bien ;
3. Réalisation de l'état des lieux ;
4. Signature du mandant ainsi que l'autre partie (bailleur ou propriétaire) ;
5. Remise du document aux parties concernées.

Qui doit être présent lors de l'état des lieux ?

Afin que l'état des lieux soit valable, le bailleur et le locataire en qualité de parties au contrat de bail, doivent être présents. Si le locataire est absent, un huissier peut réaliser cet état des lieux. Ou, si les parties anticipent leur absence, elles peuvent établir une procuration pour réaliser un état des lieux valable.

Quelles limites encadrent l'action du mandataire dans le cadre de la procuration ?

La portée de l'action du mandataire dans le cadre d'une procuration pour l'état des lieux est délimitée par plusieurs aspects spécifiques. Tout d'abord, les pouvoirs accordés au mandataire doivent être expressément définis dans la procuration, limités à l'établissement de l'état des lieux. Ces pouvoirs doivent être clairs et spécifiques, ne permettant aucune action au-delà des tâches précises. De plus, la durée de validité de la production fixe une limite temporelle à l'action du mandataire, ne lui permettant

d'agir que pendant cette période déterminée.