

La signature du bail avant l'état des lieux : quels sont les risques ?

Description

Si l'[état des lieux](#) d'entrée (pour le [bail commercial](#), pour le [bail professionnel](#) ou pour le [bail de location vide](#) ou [location meublée](#), etc.) doit être réalisé au jour de la prise de possession des lieux, ce n'est pas le cas de **la signature du [contrat de location](#)**, qui **peut être réalisée à n'importe quel moment avant la prise de possession des lieux**.

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 au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

[Modèle d'état des lieux](#)

[Modèle de contrat de location](#)

En effet, la date de signature du contrat de location n'est pas la date de début de la location : la date de commencement de la location (et d'entrée en possession des lieux par le locataire) est précisée dans le contrat et peut être postérieure à la date de signature. **La signature du bail est d'ailleurs souvent réalisée avant l'état des lieux d'entrée**.

Intérêt pratique du différé entre la signature du bail et l'état des lieux

Ce différé, entre signature du bail et entrée dans les lieux, présente un intérêt pratique particulier : le locataire doit effectivement présenter une attestation d'assurance dès la remise des clés puisque c'est lui qui devient, à ce moment-là, responsable du logement. Or, pour obtenir une assurance, les compagnies réclament un exemplaire du bail. Ainsi, lorsque le bail est conclu avant l'entrée dans les lieux, cette difficulté disparaît, puisque le délai entre les deux dates permet au locataire de souscrire son assurance et donc de pouvoir en remettre l'attestation au propriétaire au moment de la remise des clés.

La rédaction du bail (à partir de janvier 2018)

Le contrat de bail est impérativement un écrit. Il doit en avoir autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, colocataires, caution...). Il doit obligatoirement contenir un certain nombre d'informations concernant les parties, le logement et le loyer. Cependant, les parties peuvent prévoir d'y inclure d'autres clauses sous réserve qu'elles ne figurent pas parmi la liste des clauses abusives (clauses ignorées car considérées comme non écrites).

Informations concernant les parties et le logement

Concernant les parties, le bail doit préciser :

- le nom et le domicile du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire) ;
- les noms du ou des locataires ;
- le début et la durée du bail.

Concernant le logement, le bail doit également préciser :

- la consistance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte, c'est-à-dire bail d'habitation et bail professionnel libéral) ;
- la description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun ;
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement) ;
- la surface habitable du logement (si elle n'est pas mentionnée ou est erronée, le locataire peut intenter une action en diminution de loyer).

Documents annexes au bail

Parmi les documents annexés au bail, on trouvera un [dossier de diagnostic technique](#) (DDT), qui regroupe :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans le cas où le logement a été construit avant 1949 ;
- un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) dans le cas où le logement se trouve dans une zone exposée ;
- un état de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation électrique a plus de 15 ans ;

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- *un état de l'installation intérieure de l'électricité réalisé depuis moins de 6 ans avant la vente dudit logement ;*
- *ou une attestation de conformité de la mise en sécurité de l'installation électrique délivrée depuis moins de 6 ans par un organisme agréé (à défaut, si l'attestation ne peut être fournie, la déclaration de l'organisme agréé).*
- un état de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans ;

En remplacement de l'état de l'installation intérieure de l'électricité, le bailleur peut fournir :

- *un état de l'installation intérieure du gaz réalisé depuis moins de 6 ans avant la vente du logement ;*
- *ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac).*

À savoir : le diagnostic amiante doit seulement être mis à disposition du locataire. De ce fait, il n'est pas obligatoire de l'annexer au contrat de bail.

D'autres documents doivent également être annexés au bail :

- une notice informative ;
- l'état des lieux d'entrée établi lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie

réalisé lors de la restitution des clés ;

– l’attestation d’assurance contre les risques locatifs que le locataire doit obligatoirement souscrire ;

– l’énumération des moyens pour accéder aux technologies de l’information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ;

– une copie de la convention Anah si le logement loué est conventionné ;

– une copie de la grille de vétusté si le locataire et le propriétaire ont convenu d’en appliquer une ;

– si le logement est situé dans un immeuble en copropriété, un extrait du règlement de copropriété.

Réalisation de l’état des lieux d’entrée

Comme l’état des lieux de sortie, l’état des lieux d’entrée devra être réalisé conjointement et d’un commun accord par le propriétaire et le locataire, dans de bonnes conditions d’éclairage.

Etat des lieux d’entrée

À savoir : lors de l’entrée et la sortie, l’état des lieux d’un local professionnel est obligatoire.

Déroulement de l’état des lieux

Le logement, loué vide ou meublé, doit contenir les équipements mentionnés au contrat de location. Il en va de même pour les locations de locaux au titre d’un bail commercial, d’un bail professionnel ou d’un bail précaire. L’état des lieux d’entrée pourra être réalisé à l’amiable par le propriétaire et le locataire (ou un tiers mandaté par eux : agent immobilier par exemple), ou par commissaire de justice si la résolution à l’amiable n’est pas possible. Au moment de la réalisation, le locataire peut également émettre des réserves sur le document en cas, par exemple, de non branchement des compteurs d’eau, de gaz ou d’électricité. Attention : la forme du document doit permettre la comparaison de l’état du logement constaté à l’entrée et à la sortie des lieux.

Afin de comparer l’état du logement à l’entrée dans les lieux du locataire et à sa sortie,

le locataire et le bailleur peuvent convenir, dès la signature du contrat, d'appliquer une grille de vétusté.

Au cours de la visite pour réaliser l'état des lieux d'entrée, il est important de décrire le logement pièce par pièce (entrée, séjour, cuisine, salle de bain...). S'il n'y a pas encore d'électricité dans l'appartement au moment de l'état des lieux, il ne faut alors pas hésiter à formuler expressément des réserves sur le fonctionnement de ces appareils. Il en va de même pour les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz : il est très important de les relever au cours de la visite d'état des lieux.

Les équipements se trouvant dans chacune d'elle doivent également être décrits avec précaution. Ainsi, il est important de :

- vérifier l'état des sols, des murs et des plafonds en mentionnant tout type de défaut (traces, fissures, peinture qui s'effrite, etc.) ;
- être vigilant sur l'état des vitres, des revêtements, des fenêtres, des volets, des portes, des poignées, des serrures... (attention, il faut également penser à ouvrir tous les placards et tiroirs) ;
- tester le fonctionnement des prises et des appareils électriques, et notamment des radiateurs (si chauffage électrique), du frigo ou des plaques électriques.

À savoir : il existe diverses applications afin de simplifier l'état des lieux. Notamment, il est possible de réaliser l'[état des lieux avec Excel](#).

Forme de l'état des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée est établi par écrit, par le propriétaire (ou son mandataire, par exemple un agent immobilier), en présence du locataire. Il doit contenir un certains nombres de mentions obligatoires, aussi est-il préférable d'utiliser un modèle type. Les états des lieux d'entrée et de sortie peuvent être réalisés sur le même document ou sur deux documents distincts (cas le plus fréquent en pratique). Il est généralement établi sur support papier, mais il peut également prendre la forme électronique. Un exemplaire de chaque état des lieux doit être remis à chacune des parties.

Contenu de l'état des lieux d'entrée

Concernant la forme, les mentions figurant sur l'état des lieux doivent être aussi précises que possible : les termes trop généraux ("bon état", "état correct", etc.) doivent donc être évités.

L'état des lieux doit décrire et dénommer précisément tous les équipements contenus et son état global d'entretien. Ainsi, il doit au moins comporter les mentions obligatoires ci- après :

- les caractéristiques de l'état des lieux: état des lieux d'entrée ou de sortie;
- la date de réalisation de cet état des lieux;
- la localisation géographique du logement ;
- le nom et l'adresse de parties (dénomination ou siège social selon les cas) ;
- le cas échéant, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour la réalisation de l'état des lieux ;
- s'il y a lieu, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
- le descriptifs des moyens d'accès aux différents locaux (clés, etc) ;
- l'inventaire précis de l'état du revêtement (mur, sol et plafonds) et de tous les équipements du bien (cet inventaire peut être complété d'observations, de réserves de la part du bailleur, et de photographies) ;
- la signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Le cas de l'absence d'un état des lieux d'entrée

Si le locataire **refuse l'établissement d'un état des lieux d'entrée du logement**, cela signifie qu'il est présumé avoir reçu le logement **en bon état de réparations locatives**.

Cet état est présumé sans considération du réel état du logement à la date d'entrée du locataire ([article 1731 du code civil](#)).

A la fin de son contrat, il est donc tenu de rendre le logement en bon état de réparations locatives.

Il peut échapper à cette obligation s'il prouve le mauvais état initial du logement (la preuve peut être rapportée grâce à des photographies effectuées par un huissier).

Attention toutefois, s'agissant d'un bail commercial conclu après le 20 juin 2014, si l'état des lieux d'entrée n'a pas été effectué, la loi prévoit expressément que le bailleur ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du Code civil : ainsi, la présomption selon laquelle le locataire a reçu les locaux dans un bon état n'est ici pas valable et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable du mauvais état des locaux. Ici, la situation s'avère donc favorable au locataire.

Dans le cas où, l'absence d'état des lieux d'entrée est due à un refus du propriétaire, ce dernier devra établir qu'il a loué un logement en état d'usage, s'il veut se prévaloir lors de l'état des lieux de sortie, que les dégradations sont du fait du locataire.

Si le bailleur ne parvient pas à rapporter cette preuve, le logement est présumé avoir été rendu par le locataire dans l'état identique que lors de son entrée dans les lieux.

Enfin, si l'absence d'état des lieux d'entrée est due à la négligence conjointe du propriétaire et du locataire, les conséquences sont identiques qu'au cas de refus de la part du locataire. En effet, le logement sera présumé avoir été délivré en bon état de réparations locatives. Sans tenir compte de l'état réel initial du logement, le locataire est tenu de le rendre en bon état de réparations locatives.

En quoi LegalPlace peut vous aider à obtenir votre état des lieux ?

LegalPlace a accompagné plusieurs milliers de personnes dans la rédaction de leurs états des lieux. L'avantage c'est que c'est simple et efficace: il vous suffit de télécharger le document et de le remplir sur ordinateur ou papier.

[Télécharger mon modèle gratuit](#)