Sous-traitance de l’état des lieux : légalité et avantages

Description

L’état des lieux contradictoire et amiable d’un logement loué doit être établi conformément aux exigences de la loi du 6 juillet 1989. Cela implique que le locataire et le bailleur soient tous les deux présents. Néanmoins, il est possible pour chaque partie de mandater un tiers pour effectuer l’état des lieux à sa place : on parle couramment de **sous traitance d’état 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. Restez connectés !

Peut-on avoir recours à la sous traitance d’état des lieux ?

Possibilité de sous traitance d’état des lieux

L’état des lieux à l’instar de l’état des lieux d’un studio meublé est en général établi de façon contradictoire et amiable entre les parties. Il y a un état des lieux avant la signature de l’acte de vente ou de location. Cela permet au bailleur et au locataire (ou au vendeur et à l’acheteur) d’être directement présents sur les lieux et de s’assurer soi-même de l’état du logement loué pour éviter tout litige à la sortie des lieux. Néanmoins, la loi envisage la possibilité pour les parties de sous-traiter l’état des lieux . Le bailleur ou locataire qui ne peut assister à l’établissement de l’état des lieux de sortie ou de départ doit alors établir une procuration.

Comment établir une procuration pour l’état des lieux ?

Le bailleur ou le locataire qui ne peut être présent lors de l’état des lieux doit donner procuration à la personne de son choix. Pour des raisons de preuve, il est important d’établir une procuration écrite et conforme aux règles du mandat. Dans le cadre de la **sous traitance d’état des lieux**, la procuration peut être donnée simplement par acte sous seing privé ou lettre sans avoir recours à un acte authentique (par l’intermédiaire d’un notaire). Pour être valable, la procuration doit être acceptée par le mandataire (le

© 2023 LEGALPLACE SAS

tiers) : son acceptation peut être tacite, c'est-à-dire qu'il peut simplement exécuter la procuration qui lui a été donnée sans avoir besoin de transmettre son acceptation par écrit.

La partie concernée peut éventuellement demander au tiers de prouver qu'il a bien été mandaté par le bailleur ou le locataire.
La procuration est gratuite sauf si les parties concernées décident le contraire. En général, le caractère de gratuité va dépendre de la personne choisie par le bailleur ou le locataire. S'il s'agit d'un professionnel, il est probable qu'il y ait rémunération.
Dans la procuration, le bailleur ou le locataire n'a aucune obligation de préciser la raison de son absence à l'établissement de l'état des lieux. Il n'a donc pas besoin de se justifier auprès de la partie concernée.

Comment remplir l'état des lieux en cas de sous traitance ?

En cas de **sous traitance d'état des lieux**, la partie présente et le tiers mandaté ou les deux tiers mandatés (si le bailleur et le locataire sont tous deux représentés) doivent se mettre d'accord sur le contenu de l'état des lieux. En effet, l'état des lieux est établi de façon amiable.

Dans le cas général, lorsque les parties présentes établissent l'état des lieux d'entrée, elles doivent préciser qu'il s'agit de l'état des lieux d'entrée, mentionner la date d'établissement de ce dernier, la localisation du logement loué, le nom des parties et le domicile du bailleur, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie s'ils existent, le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun, pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images.
S'il y a **sous traitance d'état des lieux** : il ne faudra pas oublier d'inscrire le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux. La signature des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux sera aussi obligatoire.
Lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, le document devra mentionner l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire, la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée et s'il y a lieu, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Qui choisir pour la sous traitance d’état des lieux ?

Le bailleur comme le locataire peut décider de donner procuration à un particulier, par exemple un proche, un membre de la famille, un expert ou une agence immobilière.
Il est important que le bailleur ou le locataire choisisse une personne de confiance et qu’il juge suffisamment méticuleuse pour établir l’état des lieux. Le tiers mandaté engagera le bailleur ou le locataire par sa signature sur l’état des lieux. Le tiers choisi doit être en mesure de bien vérifier l’état du logement et des meubles pour éviter tout conflit par la suite.
Le locataire et le bailleur choisissent dans la plupart des cas un proche ou l’agence immobilière en charge de la gestion du logement loué.
Le recours à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) pour l‘état des lieux est tout à fait envisageable mais plus couteux. Le locataire et le bailleur font en général appel à un commissaire de justice plutôt dans le cas où l’état des lieux ne peut être réalisé de façon amiable, comme la loi le prévoit. Dans ce cas, il est nécessaire de se référer au tarif de l’état des lieux par huissier. L’option de recourir à un commissaire de justice pour établir l’état des lieux est donc la dernière à envisager pour des raisons financières.

Pourquoi préférer la sous traitance d’état des lieux ?

Lorsque le bailleur ou le locataire ne peut assister physiquement à l’état des lieux d’entrée ou de sortie, faire appel à un tiers mandaté peut représenter un réel côté pratique : les parties n’auront pas besoin d’annuler ou de reporter l’état des lieux envisager. Il est en effet préférable de procéder aux états des lieux à des dates précises : le plus proche possible de la date d’entrée et de sortie du locataire pour que l’état des lieux corresponde le plus à la réalité. Il y en effet moins de risque de litige lorsque l’état des lieux est effectué exactement au moment de l’entrée et du départ du locataire. Les éventuels dégâts constatés lors d’un état des lieux ayant eu lieu bien après le départ du locataire peuvent être sujets de discorde : le locataire soutenant par exemple de pas être à l’origine de ces dégâts étant donné son départ antérieur à l’état des lieux de sortie.

Aussi, il peut être avantageux d’avoir recours à la **sous traitance pour l’état des lieux** lorsque le bailleur ou le locataire ne s’y connaisse pas. En effet, un professionnel de l’immobilier sera probablement plus vigilent lors de l’établissement de l’état des lieux.
Il est important d’être méticuleux lors de l’état des lieux. Ce document atteste de l’état

© 2023 LEGALPLACE SAS

du logement loué. Si des mentions manquent (par exemple, celle concernant des dégradations de meubles ou de murs), la partie concernée pourra difficilement prouver le contraire si l'autre partie lui fait porter la responsabilité des dégradations. Avant de signer, chaque partie doit vérifier que les informations écrites dans l'état des lieux sont représentatives de la réalité concernant l'état du logement loué.

À noter qu'un état des lieux de garage doit également être effectué s'il figure dans le contrat.

Bon à savoir : Il est possible de signer le bail avant d'effectuer l'état des lieux d'entrée.

© 2023 LEGALPLACE SAS